# CMHC HOUSING OUTLOOK NATIONAL EDITION

Canada Mortgage and Housing Corporation

## Housing activity will slow in 2002 but pick up in 2003

First Quarter, 2002

**Overview**

***Starts:***
***2002: 156,100***
***2003: 159,200***

***Resales:***
***2002: 368,500***
***2003: 370,100***

**Starts:** Look for a small decline in housing starts this year but a gain next year. The decline will be tied to weak job growth in 2001 and 2002. Construction will remain robust, however, due to high migration, low mortgage rates, and stronger house prices. 2003 will see higher starts due to a stronger economy.

**Resales:** Weak job growth will also move sales lower in 2002 but an improved economy will nudge sales higher in 2003.

**Prices**: Look for resale price growth in the two to three per cent range over the next two years as sales moderate relative to the number of listings on the market.

**Details on page three.**


| | |
|---|---|
| 3 | **NATIONAL OUTLOOK** |
| 4 | **TRENDS IMPACTING HOUSING** |
| 6 | **RENTAL MARKET: A REVIEW AND OUTLOOK** |
| 9 | **PROVINCIAL REPORTS** |
| 9 | British Columbia |
| 10 | Alberta |
| 11 | Saskatchewan |
| 12 | Manitoba |
| 13 | Ontario |
| 14 | Quebec |
| 15 | New Brunswick |
| 16 | Nova Scotia |
| 17 | Prince Edward Island |
| 18 | Newfoundland and Labrador |
| 19 | **FORECAST TABLES** |


**CMHC Housing Outlook: National Edition is your national sales, marketing, and business planning tool.**

## The Nation's HOT SPOTS

**Alberta:** Thanks to one of the fastest growing provincial economies, construction will remain at high levels (See Page 10).

**Ontario:** Look for migration to help prop up housing starts over the 70,000 mark in each of the next two years (See Page 13).

**British Columbia:** The housing market will continue its rebound from the trough in 2000, helped in part by the low mortgage rates (See Page 9).

**Get this publication 2 to 3 weeks earlier! Switch your current hardcopy subscription to e-mailed PDF. Contact CMHC at (613) 748- 2006 to get your copy sent to you by e-mail.**

**CMHC Market Analysis Centre**
**E-Mail: Market Analysis Centre@cmhc-schl.gc.ca**

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

# CMHC—HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is home to Canadians. In everything we do, we help Canadians live in safe, secure homes.

As the Government of Canada's national housing agency, we play a major role in Canada's housing industry. CMHC develops new ways to finance home purchases. We encourage innovation in housing design and technology. Our mortgage loan insurance helps Canadians realize their dream of owning a home.

Canadians benefit from our work with public, private and not-for-profit partners to improve the quality, accessibility and affordability of housing everywhere in Canada.

CMHC assistance helps low-income and older Canadians, people with disabilities and Aboriginals live in decent, affordable homes. We create jobs for Canadians with products and services that help the housing industry export its knowledge and skills to other countries.

CMHC's leading-edge research improves the quality and affordability of housing. To help Canadians benefit from our housing expertise and make informed decisions, CMHC has become Canada's largest publisher of housing information. We also have Canada's most comprehensive selection of information about homes and housing. Canadians can easily access our information through retail outlets and CMHC's regional offices.

### Information and Subscriptions

Call 1-800-668-2642. Outside Canada, 1-613-748-2006, fax: 613 748-4069
To reach us online, visit our home page at <www.cmhc-schl.gc.ca>

Annual subscription (4 issues) $120 plus GST
Single issue $40 plus GST
*Specify PDF or printed version (PDF files are e-mailed to you).*

You can also order via internet at <www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store>

**MLS™**
The term MLS™ stands for Multiple Listing Service and is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA).

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation
All rights reserved.

ISSN 1488-6537 Product # 61500-2002-Q01

**Upcoming PDF Release Dates**

**Second Quarter 2002 — April**
**Third Quarter — July**
**Fourth Quarter — October**

# National Housing Outlook

**Highlights**

102-06543/

## Multiples will remain robust

Starts of multiples units will remain robust in 2002 and 2003 relative to the average of the last five years, while starts of single-detached units will decline slightly. Single starts will edge lower as rising house prices make multiple starts a more affordable substitute.

## Low vacancies will help trigger starts

Low rental vacancy rates will help trigger strong multiple construction, however, only a portion will take the form of rental starts. Most of the construction will be condominiums. Some of these condo units will end up being occupied by tenants, helping meet the demand for rental housing.

## Hottest segment will be apartments

Apartment construction will remain the hottest segment across most of the country. Apartment starts will average about 40,000 per year over the next two years, some 30% higher than the average seen from 1997 to 2001.

## Still opportunities in single segment

Although there will be fewer single-detached starts in 2002 and 2003 than over the last five years, the size of the single segment remains important at about 90,000 units per year. Single starts will rebound in both British Columbia and Saskatchewan this year and next. Singles will also advance in all provinces next year, with the exception of Quebec, Manitoba, and New Brunswick.

## Resale transactions pull back from peak

The number of resale transactions reached a record in 2001. Resales will pull back from this peak in 2002 because of a weaker job market. Total transactions will still be near the 370,000 mark given low mortgage rates.

## More modest price gains for 2002-2003

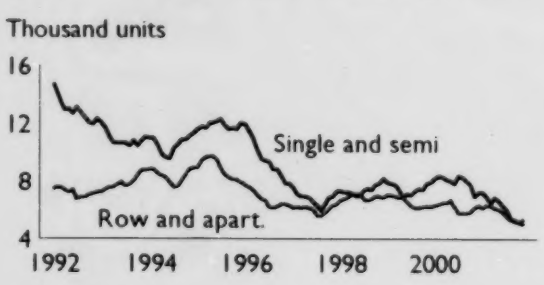
Resale home prices will advance at a more modest two to three per cent pace in 2002 and 2003 than the four to five per cent pace over the last two years. Several urban centres will see a more balanced market between buyers and sellers.

## Spotlight on INVENTORIES

### Inventories of newly completed and unoccupied units help explain the resilience in housing starts activity.

**Inventories for all types of newly completed and unoccupied units are now at their lowest levels ever recorded on CMHC databases.**

New unoccupied inventories very low




Source: CMHC

**This means that demand for new units will have to be met increasingly by housing starts, rather than by a drawdown in the inventories.**

**This trend correlates strongly with developments in the rental market. The rental market is now very tight with an average national apartment vacancy rate for structures of three units and more close to 1%. This will mean that demand for rental will also have to be met in part by housing starts, rather than unoccupied rental units.**

**Accordingly, considering that demand for housing will decline yet remain robust, the low inventories of new and unoccupied units and of rental units bode well for home building over the next few years.**

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# National Housing Outlook

**Highlights**

102-06543

## Multiples will remain robust

Starts of multiples units will remain robust in 2002 and 2003 relative to the average of the last five years, while starts of single-detached units will decline slightly. Single starts will edge lower as rising house prices make multiple starts a more affordable substitute.

## Low vacancies will help trigger starts

Low rental vacancy rates will help trigger strong multiple construction, however, only a portion will take the form of rental starts. Most of the construction will be condominiums. Some of these condo units will end up being occupied by tenants, helping meet the demand for rental housing.

## Hottest segment will be apartments

Apartment construction will remain the hottest segment across most of the country. Apartment starts will average about 40,000 per year over the next two years, some 30% higher than the average seen from 1997 to 2001.

## Still opportunities in single segment

Although there will be fewer single-detached starts in 2002 and 2003 than over the last five years, the size of the single segment remains important at about 90,000 units per year. Single starts will rebound in both British Columbia and Saskatchewan this year and next. Singles will also advance in all provinces next year, with the exception of Quebec, Manitoba, and New Brunswick.

## Resale transactions pull back from peak

The number of resale transactions reached a record in 2001. Resales will pull back from this peak in 2002 because of a weaker job market. Total transactions will still be near the 370,000 mark given low mortgage rates.

## More modest price gains for 2002-2003

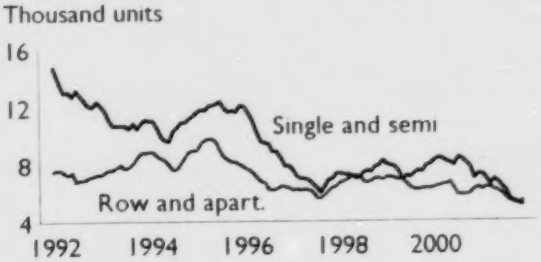
Resale home prices will advance at a more modest two to three per cent pace in 2002 and 2003 than the four to five per cent pace over the last two years. Several urban centres will see a more balanced market between buyers and sellers.

## Spotlight on INVENTORIES

### Inventories of newly completed and unoccupied units help explain the resilience in housing starts activity.

**Inventories for all types of newly completed and unoccupied units are now at their lowest levels ever recorded on CMHC databases.**

New unoccupied inventories very low




Source: CMHC

**This means that demand for new units will have to be met increasingly by housing starts, rather than by a drawdown in the inventories.**

**This trend correlates strongly with developments in the rental market. The rental market is now very tight with an average national apartment vacancy rate for structures of three units and more close to 1%. This will mean that demand for rental will also have to be met in part by housing starts, rather than unoccupied rental units.**

**Accordingly, considering that demand for housing will decline yet remain robust, the low inventories of new and unoccupied units and of rental units bode well for home building over the next few years.**

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Trends Impacting Housing

| Positive Impact | What to Watch For |
|---|---|
| ✓ *Low mortgage rates* | ✓ *Weaker employment prospects* |
| ✓ *High migration* | ✓ *Consumer confidence* |

## The Economy

Following weak economic growth over the last few quarters of 2001, CMHC expects uneven growth in the first half of this year, moderate growth in the third quarter, and accelerating growth in the fourth quarter.

The recovery is predicated on an anticipated economic rebound in the U.S., a low Canadian dollar, the drop in interest rates, the turnaround in equity markets, and fiscal stimulus. The pace of the recovery, however, will be initially quite moderate for two key reasons. Low corporate earnings, high inventory levels, and low productive capacity utilization rates, will keep a lid on investment spending. Meanwhile, rising unemployment will slow consumer spending. Overall, Canadian GDP growth will be near 1.3% in 2002. Economic growth should accelerate in the 3% to 4% range in 2003 as consumer and investment spending strengthen.

## Mortgage Rates

The Bank of Canada has again dropped its key rates to bolster the economy early in 2002. As a result, both short and long term mortgage rates have fallen significantly from the peaks in 2000, about 175 basis points for 5-year terms and 325 basis points for 1 year-terms. Mortgage rates are expected to bottom out in the first quarter of 2002 and remain low for most of the year. Mortgage rates will rise slowly only as the economy regains momentum later in 2002. Rates will move much higher with more robust economic activity into 2003.

## Migration

There has been a strong rebound in total net migration since the Asian crisis in 1998. In fact there were more immigrants allowed into Canada last year than what was targeted by the federal government.

It remains to be seen, however, what effect September 11 will have on immigration. At this point, it is reasonable to think that immigration will be down closer to the middle of the federal government's target range of 210,000 to 235,000 this year. Preliminary immigration data indicate that the number of persons acquiring immigration status has dropped significantly since September 11. Since emigration is also expected to drop from recent levels, total net migration flows will still be high. This will be a significant factor in maintaining demand for housing, particularly in Toronto, Vancouver, and Montréal.

The impact on housing demand from immigration is twofold. The recent surge will mean strong demand for rental units. The surge in the early 1990s will mean strong demand for owned units as these earlier immigrants shift tenure from rental to home ownership, especially in the context of low mortgage rates.

## Employment

Job creation is the key factor pushing our forecast for housing markets lower in 2002. Job creation rose substantially from 1997 to 2000, totaling close to one million jobs over the period. Last year saw more moderate job creation as the average level of employment in 2001 was about 167,000 persons higher than the average in 2000. Job creation is expected to moderate even further to about 70,000 in 2002. The weaker job creation since last year, and the fact that much of it has been part time, will soften demand for new housing.

## Consumer confidence

Consumer confidence remains high. The key home-buying age groups remain confident and more than half of consumers indicate it is a good time to buy big-ticket items. Confidence is expected to move lower over the first few quarters of 2002 but not down to recessionary levels. Confidence is largely driven by job prospects and only massive job losses would drive down confidence as low as in the early 1980s and early 1990s.

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Trends at a Glance

## Key factors and their effects on home building

| Factor | Comment | Impact 2002 | Impact 2003 |
|---|---|---|---|
| Mortgage rates | Staying low in 2002 and rising by 2003. | | |
| Employment | Weaker job creation in 2001 and 2002 dampens housing demand this year and next. | | |
| Incomes | Growth will moderate but remain positive due to tax cuts and wage gains. | | |
| Net migration | Immigration flows will taper off from the 2001 peak but remain large and sustain housing demand. | | |
| Household formation | Higher as a result of net immigration and strong job creation since 1997. | | |
| Consumer confidence | Confidence remained high in the second half of 2001 but is expected to move lower in line with reduced job prospects. May have more of an impact on 2002 housing demand. Confidence should return by 2003. | | |
| Resale market | Demand spillover from record tight resale markets boost construction of new homes, although less so in 2002. | | |
| Unoccupied new units | Low inventories a positive signal to builders. | | |
| Vacancy rates | Low rates trigger multiple construction. | | |

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Rental market: A review and outlook

The rental market has changed substantially in the last few years. Low vacancy rates and rising rents, along with the introduction of a new government partnership for the construction of affordable rental housing, will affect the rental housing market in 2002 and 2003.

## Rental apartment vacancy rate low

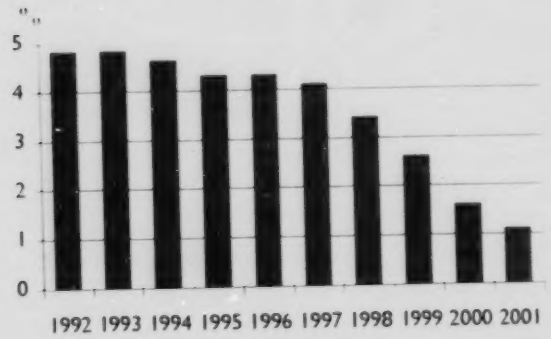
According to CMHC's Rental Market Survey, the overall vacancy rate for privately-initiated apartments in structures with three units and over in metropolitan areas went from 1.6 per cent in October 2000 down to 1.1 per cent in October 2001. This is the lowest rate since the survey first included structures of three units and over in 1987.

Vacancy rates fell in 17 of the 26 metropolitan areas. The greatest rate decreases were recorded in **Sherbrooke** (from 4.7 per cent to 2.3 per cent), **Trois-Rivières** (from 6.8 per cent to 4.7 per cent) and **Sudbury** (from 7.7 per cent to 5.7 per cent).

Sixteen metropolitan areas posted rates under 2 per cent, while eight areas had vacancy levels below 1 per cent. The lowest rates were surveyed in **Victoria** (0.5 per cent), **Montréal** (0.6 per cent) and **Gatineau** (0.8 per cent).

Vacancy rates fell in most metropolitan areas due to strong job creation since 1997, strong international immigration, and an increase in the number of young adults arriving on the housing market. Greater rental supply and strong movement towards home ownership caused vacancy rates to rise elsewhere.

Vacancy Rates – Metropolitain Areas
Private apartment buildings of 3 units and over




Source: CMHC

## New agreement for the construction of affordable housing

On November 30, 2001, the federal, provincial and territorial ministers agreed on a framework to increase the supply of affordable housing across Canada. Based on provincial and territorial needs and priorities, this may include construction, major renovation, conversion and affordable homeownership. Details of eligible programs in each province and territory will be mutually agreed upon by the parties through bilateral agreements. Agreements have been signed already with Quebec, British Columbia, Nunavut, and the Northwest Territories.

The framework for the agreements include the following parameters:

- The federal government has made a commitment to provide a total contribution of $680 million over 5 years.
- Provinces and territories will be required to match federal contributions overall.
- Federal funding may be used for the capital contributions and administration costs of the initiative in the provinces and territories.
- The maximum federal contribution is set at an average of $25,000 per housing unit for the duration of the program.
- Funded housing units must remain affordable for a minimum period of 10 years.
- Contributions from the provinces and territories may take the form of capital or other types of subsidies; they may also be cash or in-kind contributions provided by the province, the territory or a third party.

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Rental market: A review and outlook

The rental market has changed substantially in the last few years. Low vacancy rates and rising rents, along with the introduction of a new government partnership for the construction of affordable rental housing, will affect the rental housing market in 2002 and 2003.

## Rental apartment vacancy rate low

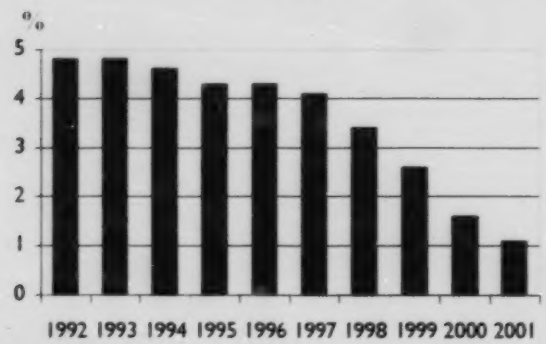
According to CMHC's Rental Market Survey, the overall vacancy rate for privately-initiated apartments in structures with three units and over in metropolitan areas went from 1.6 per cent in October 2000 down to 1.1 per cent in October 2001. This is the lowest rate since the survey first included structures of three units and over in 1987.

Vacancy rates fell in 17 of the 26 metropolitan areas. The greatest rate decreases were recorded in **Sherbrooke** (from 4.7 per cent to 2.3 per cent), **Trois-Rivières** (from 6.8 per cent to 4.7 per cent) and **Sudbury** (from 7.7 per cent to 5.7 per cent).

Sixteen metropolitan areas posted rates under 2 per cent, while eight areas had vacancy levels below 1 per cent. The lowest rates were surveyed in **Victoria** (0.5 per cent), **Montréal** (0.6 per cent) and **Gatineau** (0.8 per cent).

Vacancy rates fell in most metropolitan areas due to strong job creation since 1997, strong international immigration, and an increase in the number of young adults arriving on the housing market. Greater rental supply and strong movement towards home ownership caused vacancy rates to rise elsewhere.

Vacancy Rates – Metropolitain Areas
Private apartment buildings of 3 units and over




Source: CMHC

## New agreement for the construction of affordable housing

On November 30, 2001, the federal, provincial and territorial ministers agreed on a framework to increase the supply of affordable housing across Canada. Based on provincial and territorial needs and priorities, this may include construction, major renovation, conversion and affordable homeownership. Details of eligible programs in each province and territory will be mutually agreed upon by the parties through bilateral agreements. Agreements have been signed already with Quebec, British Columbia, Nunavut, and the Northwest Territories.

The framework for the agreements include the following parameters:

- The federal government has made a commitment to provide a total contribution of $680 million over 5 years.
- Provinces and territories will be required to match federal contributions overall.
- Federal funding may be used for the capital contributions and administration costs of the initiative in the provinces and territories.
- The maximum federal contribution is set at an average of $25,000 per housing unit for the duration of the program.
- Funded housing units must remain affordable for a minimum period of 10 years.
- Contributions from the provinces and territories may take the form of capital or other types of subsidies; they may also be cash or in-kind contributions provided by the province, the territory or a third party.

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

## Rising rents and decreasing mortgage rates carry implications

The average rental increase for two-bedroom apartments was 3.4 per cent between October 2000 and October 2001. Between October 1999 and October 2000, the average increase was similar at 3.3 per cent. (This is a non-weighted average rent of privately-initiated apartments in structures with three units and over.)

Over the last few years, the increase in rents, combined with the decrease in mortgage rates to levels unequalled in four decades for certain terms, is enhancing the appeal of homeownership.

A comparison between average apartment rents in some metropolitan areas and the monthly mortgage payments derived from the average price of new recently absorbed condominium apartments reveals that homeownership constitutes an attractive alternative in terms of cost. This is particularly true in the case of Ottawa, but less so in certain other metropolitan areas. The difference between the average rent and monthly mortgage payments remains particularly significant in Toronto and Vancouver.

### Comparison between average rents and monthly mortgage payments in select metropolitan areas

| Metropolitan areas | Apartment vacancy rate* | Average rent ($) for a two-bedroom apartment * | Monthly mortgage payment ($) ** | Difference ($) |
|---|---|---|---|---|
| Calgary | 1.2 | 783 | 1,018 | 235 |
| Edmonton | 0.9 | 654 | 922 | 268 |
| Halifax | 2.8 | 783 | 918 | 135 |
| Hamilton | 1.3 | 439 | 1,123 | 684 |
| Kitchener | 0.9 | 722 | 856 | 134 |
| Montréal | 0.6 | 530 | 781 | 251 |
| Ottawa | 0.9 | 914 | 914 | 0 |
| Regina | 2.1 | 568 | 901 | 333 |
| Saskatoon | 2.9 | 558 | 815 | 257 |
| Toronto | 0.9 | 1,027 | 1,884 | 857 |
| Vancouver | 1.0 | 919 | 1,777 | 858 |
| Victoria | 0.5 | 751 | 1,468 | 717 |
| Windsor | 2.9 | 738 | 845 | 107 |
| Winnipeg | 1.4 | 605 | 790 | 185 |

Source: CMHC

* Privately initiated two-bedroom apartments in structures of three units and over.

** Based on the average price of new condominium apartments absorbed from January to November 2001. Down payment of 5 per cent, five-year mortgage rate of 5.85 per cent and amortization of 25 years.

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

## Increase in rental housing construction

The significant decrease in the vacancy rate for the past five years and the increase in rents are stimulating more rental housing construction. Total rental housing starts in urban areas reached 14,681* units in 2001, up almost 45% from the 10,155* units in 2000. The level of rental housing starts, however, remains low relative to the total level of starts in urban areas at 10.3 per cent.

Over the next two years, rents are expected to rise at a faster pace than inflation in certain cities. However, the pace of the increase will remain moderate overall given the trend toward homeownership.

The expected increase in rents may not yet be sufficient to entice significant private rental investment, but may well spur more condominium developments.

Rental housing starts*
Urban centres with pop. 10,000 +

| Provinces | 2001 | % of total starts |
|---|---|---|
| Nfld. | 14 | 1.2 |
| P.E.I. | 48 | 12.8 |
| N.B. | 669 | 30.4 |
| N.S. | 746 | 27.0 |
| Que. | 4,018 | 18.3 |
| Ont. | 2,717 | 3.9 |
| Man. | 120 | 7.2 |
| Sask. | 34 | 2.1 |
| Alta. | 2,485 | 10.1 |
| B.C. | 3,826 | 24.4 |
| Canada | 14,681 | 10.3 |

Source: CMHC

* These figures do not take into account dwelling starts that are not primarily intended as rental housing but still accommodate tenants, as is notably the case for many condominium apartments.

## Vacancy rate to remain low

The average vacancy rate for rental apartments in privately-initiated structures of three units and over in metropolitan areas will remain stable at 1.1 per cent at the time of the October 2002 survey. Higher immigration and the delayed effect of the growth in youth employment during the last three years will keep the rental vacancy rate low in many metropolitan areas.

The average vacancy rate is expected to rise slightly to 1.3 per cent in 2003. The coming on stream of new rental and condominium housing projects will help lift the vacancy rate.■

**Vacancy rates - 2002**

| Down | | Up |
|---|---|---|
| Winnipeg | Victoria | Toronto |
| Thunder Bay | Vancouver | Oshawa |
| Sudbury | Abbotsford | Ottawa |
| Windsor | Edmonton | Gatineau |
| London | Calgary | Chicoutimi |
| Kingston | Saskatoon | Saint John |
| Trois-Rivières | Regina | Halifax |
| Sherbrooke | Kitchener | Charlottetown |
| Québec | St. Catharines | |
| St. John's | Hamilton | |
| No change | | |
| Montréal | | |

Source: CMHC

**For more detailed information on metropolitan rental markets, contact your nearest CMHC market analyst.**

**Contact: Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# British Columbia

## Overview

### Economy is bruised but the housing market recovery continues in 2002

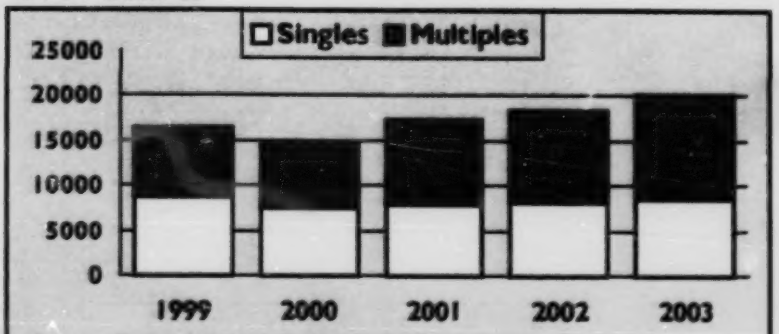
The economic outlook for the first half of 2002 does not look positive for B.C. The global economic contraction coupled with the fallout of U.S.-imposed softwood lumber duties has amounted to considerable losses in the province's labour market. As such, consumer confidence is decidedly weaker, especially in the resource-dependent communities of the province.

Nevertheless, the B.C. economy is forecast to rebound in the second half of 2002, benefiting from a U.S. recovery. An expected improvement in commodity prices should lift growth in the province's resource sector and help to recoup many of the jobs lost in 2001. Recent tax cuts and higher investment spending will promote more substantial economic gains by 2003.

Despite weaker economic conditions going into 2002, B.C.'s housing market recovery will endure. The stimulative impact of low mortgage and interest rates is expected to more than offset the negative effects of employment losses, particularly in the **Lower Mainland**, **Victoria** and the **Okanagan**. While first-time buyers dominated these markets last year, move-up buyers will take centre stage in 2002, mostly driving sales of single detached homes.

With the existing inventory of unsold new housing remaining low, new residential construction levels will have room to grow in 2002. As in the past few years, most of the growth will occur in **Vancouver**'s multiple sector with relatively little growth occurring elsewhere in the province until the overall B.C. economy improves by 2003.

**B.C. Starts**




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** Single starts are expected to increase by three per cent in 2002. Most of the growth will be concentrated in **Surrey, Langley, Maple Ridge** and to a lesser extent, in **Victoria** as more serviced land becomes available through the year.

**Multiple Starts:** Multiple construction will remain the largest component of B.C. housing growth in 2002. A significant portion of this segment last year was new niche-oriented rental units constructed primarily by the private sector. As these niche markets approach saturation, private rental construction will moderate somewhat this year. However, increased apartment condo construction in **Vancouver** should lift multiple starts in B.C. by about ten per cent in 2002.

**Resales:** B.C.'s per capita sales levels were the highest in Canada over 2001. The stimulative impact of historically low mortgage rates is expected to keep sales levels healthy in 2002 with demand being strongest for single detached homes. Expect sales to increase by about five per cent to 72,800 units.

**Prices:** The province's average resale price is expected to rise by only 0.7 per cent. The more apparent move-up segment in the **Lower Mainland, Victoria and the Okanagan** will lift the average resale price, but continuing weakness in the resource communities will limit the magnitude of the increase.

## Spotlight on RENTAL CONSTRUCTION

**A unique feature of B.C.'s housing market recovery has been the substantial increase in private market rental construction as a result of the low vacancy rates. Last year, rental starts - consisting of mainly apartment units - increased by over 250 per cent compared to the previous year. The majority of these new units were centred in the downtown core of Vancouver and targeted specific niches including seniors and the affluent.**

**Contact: Carl Gomez (604) 737-4067, cgomez@cmhc-schl.gc.ca**

# British Columbia

## Overview

### Economy is bruised but the housing market recovery continues in 2002

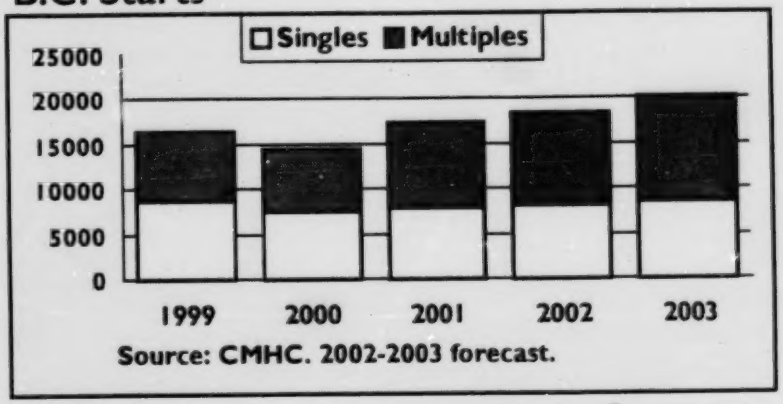
The economic outlook for the first half of 2002 does not look positive for B.C. The global economic contraction coupled with the fallout of U.S.-imposed softwood lumber duties has amounted to considerable losses in the province's labour market. As such, consumer confidence is decidedly weaker, especially in the resource-dependent communities of the province.

Nevertheless, the B.C. economy is forecast to rebound in the second half of 2002, benefiting from a U.S. recovery. An expected improvement in commodity prices should lift growth in the province's resource sector and help to recoup many of the jobs lost in 2001. Recent tax cuts and higher investment spending will promote more substantial economic gains by 2003.

Despite weaker economic conditions going into 2002, B.C.'s housing market recovery will endure. The stimulative impact of low mortgage and interest rates is expected to more than offset the negative effects of employment losses, particularly in the **Lower Mainland**, **Victoria** and the **Okanagan**. While first-time buyers dominated these markets last year, move-up buyers will take centre stage in 2002, mostly driving sales of single detached homes.

With the existing inventory of unsold new housing remaining low, new residential construction levels will have room to grow in 2002. As in the past few years, most of the growth will occur in **Vancouver**'s multiple sector with relatively little growth occurring elsewhere in the province until the overall B.C. economy improves by 2003.

**B.C. Starts**




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** Single starts are expected to increase by three per cent in 2002. Most of the growth will be concentrated in **Surrey, Langley, Maple Ridge** and to a lesser extent, in **Victoria** as more serviced land becomes available through the year.

**Multiple Starts:** Multiple construction will remain the largest component of B.C. housing growth in 2002. A significant portion of this segment last year was new niche-oriented rental units constructed primarily by the private sector. As these niche markets approach saturation, private rental construction will moderate somewhat this year. However, increased apartment condo construction in **Vancouver** should lift multiple starts in B.C. by about ten per cent in 2002.

**Resales:** B.C.'s per capita sales levels were the highest in Canada over 2001. The stimulative impact of historically low mortgage rates is expected to keep sales levels healthy in 2002 with demand being strongest for single detached homes. Expect sales to increase by about five per cent to 72,800 units.

**Prices:** The province's average resale price is expected to rise by only 0.7 per cent. The more apparent move-up segment in the **Lower Mainland, Victoria and the Okanagan** will lift the average resale price, but continuing weakness in the resource communities will limit the magnitude of the increase.

## Spotlight on RENTAL CONSTRUCTION

**A unique feature of B.C.'s housing market recovery has been the substantial increase in private market rental construction as a result of the low vacancy rates. Last year, rental starts - consisting of mainly apartment units - increased by over 250 per cent compared to the previous year. The majority of these new units were centred in the downtown core of Vancouver and targeted specific niches including seniors and the affluent.**

**Contact: Carl Gomez (604) 737-4067, cgomez@cmhc-schl.gc.ca**

# Alberta

## Overview

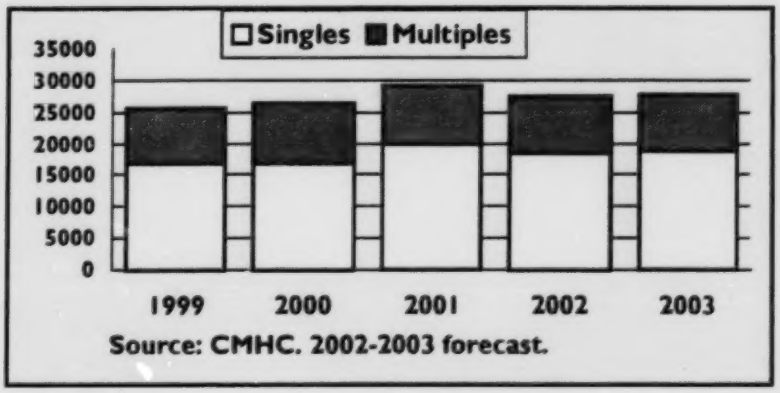
### Province will remain the economic bright spot

In 2001, Alberta total economic output increased by about four per cent, while the number of jobs increased by nearly three per cent. This solid performance enabled the province to maintain its position as the top destination choice for Canadians from other provinces seeking job opportunities. The combination of a healthy job market, continued population gains from other provinces, and low mortgage rates supported healthy levels of resale and new home activity across the province.

The economy will slow over the next year. Provincial government spending will be restrained due to reduced energy royalties. The slowdown in the U.S. economy and central Canada will have a negative impact on the tourism as well as manufacturing and related sectors. In addition, overall investment in the upstream natural gas and conventional oil sector is expected to decline by about 20 percent from 2001 to 2002. However, given their longer planning horizon, investment in non-conventional oil projects will continue at a robust pace. As a result, investment activity in the energy sector over the forecast period will be well above the average of the past five years.

While economic growth will slow relative to previous years, the economy will grow significantly above the national average in 2002. In 2003, the gap in economic growth between Alberta and the rest of Canada will narrow as the other provinces benefit from a resurgence in the U.S. economy.

## Alberta Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** In 2001, single starts recorded the best performance since 1998. Though low mortgage rates and a healthy energy sector will support demand in 2002, activity will be held back by slower job creation, higher prices, and weaker consumer confidence. Despite the decline, activity will still be the second best year on record since 1998.

**Multiple Starts:** Multiple-family construction in 2001 posted its best performance in 18 years. Over the next year, in response to heightened inventories in certain centres, multi-family builders will scale back on the number of new projects started. As a result, multi-family starts are forecast to decline by 8.8 per cent in 2002. However, this will represent the third best year for multi-family starts since 1982.

**Resales:** In 2001, total sales on the MLS reached record levels. In 2002, CMHC expects sales to slip by four per cent to 46,950 units. Low mortgage rates may have caused some households to move forward their buying decision. As a result, some of the anticipated sales for 2002 may have actually occurred in late 2001. Over the next few months, an anticipated boost in sales prompted by low mortgage rates may be offset by rising concerns over job security.

**Prices:** Overall price growth in 2002 will be held back by adequate selection and appropriate pricing strategies, as sellers attempt to ensure a quick sale. In 2002, prices are forecast to rise at a moderate pace of about 3.4 per cent.

## Spotlight on FORT McMURRAY

**The Fort McMurray economy continues to benefit from massive investment in the Athabasca oil sands projects. A total of $11 billion has been invested in projects since 1996, with another $40 billion planned for the next decade.**

**Both single and multi-family starts in Fort McMurray will set new records as builders respond to what is arguably the tightest housing market in Canada. Strong demand for rental accommodations has kept the vacancy rate close to zero and resulted in an average rent increase of 20 per cent in 2001.**

**Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca**

# Saskatchewan

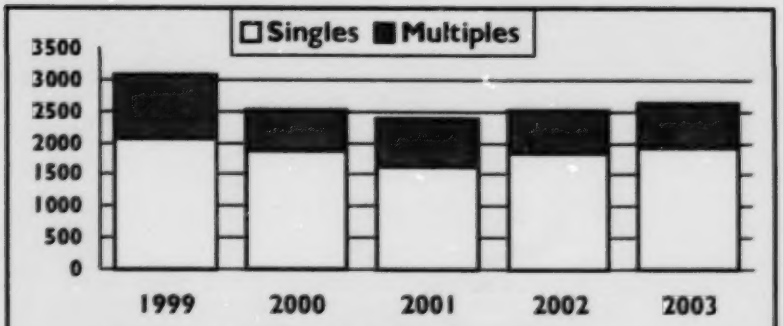
## Overview

### Economic prospects point to growth in housing demand.

Economic growth in the province moderated to less than one per cent in 2001, due to a large extent to reduced output in the agriculture sector.

Economic growth prospects are better for 2002 and particularly for 2003. Manufacturing of export products will rise with improved conditions south of the border. Prospects for the forestry, oil and gas, and mining sectors will also brighten. Meanwhile, crop production should return to more normal levels weather permitting. As a result, overall GDP growth is expected to accelerate from 0.8 per cent in 2001 to one per cent in 2002 and two per cent in 2003.

## Saskatchewan Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

The stronger and more balanced economic growth will translate into a return to positive job growth in 2002 and 2003. Job losses in 2001 will be almost fully recouped by 2003. Despite the improved job market, the unemployment rate will remain just below the 6 per cent mark.

The increased employment, combined with intra-provincial migration from rural to urban areas, will stimulate demand for housing in urban centres.

## In Detail

**Single Starts:** Because of the difficult job market, many buyers postponed their decision to buy a new single-detached home in 2001, resulting in a 13.9 per cent decline in single-detached starts. However, the combination of improved job conditions, low mortgage rates and limited choice in moderately-priced resale markets will help single starts stage a recovery in 2002.

**Multiple Starts:** Multiple housing starts have already staged a comeback in 2001 and the pace will continue in 2002. Marketing of a major life-lease project has recently begun in **Regina**, while additional condominium starts are planned for **Saskatoon**.

Multiple projects underway are targeted toward buyers of moderately-priced townhouses and luxury apartments. Rising resale prices will encourage more seniors to opt for the condominium lifestyle.

**Resales:** The resale market has absorbed much of the demand for homeownership in 2001, leading to an increase in the number of sales over 2000. Listings have increased in the two largest centres, but many of these listings are higher-priced properties rather than modest, first-time buyer homes. The resulting scarcity of good quality, moderately-priced homes will persist in urban Saskatchewan resale markets and limit total transactions near the 7,700 mark in 2002.

**Prices:** A shift toward higher-priced properties will lift resale prices about five per cent in 2002. Rising prices in resale markets will allow seniors and empty-nesters to realize the equity on their existing home and purchase a condominium or a life-lease unit.

## Spotlight on RENTAL MARKETS

**According to CMHC's October 2001 rental market survey, the average vacancy rate rose in almost all communities. The rise showed the impact of out-migration of highly-mobile, young people from the province's cities as a result of job losses. The rise also reflected rental households moving into home ownership.**

**Despite the recent rise, the average vacancy rate is expected to remain low as job opportunities improve and households migrate from rural to urban communities.**

**Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Alberta

## Overview

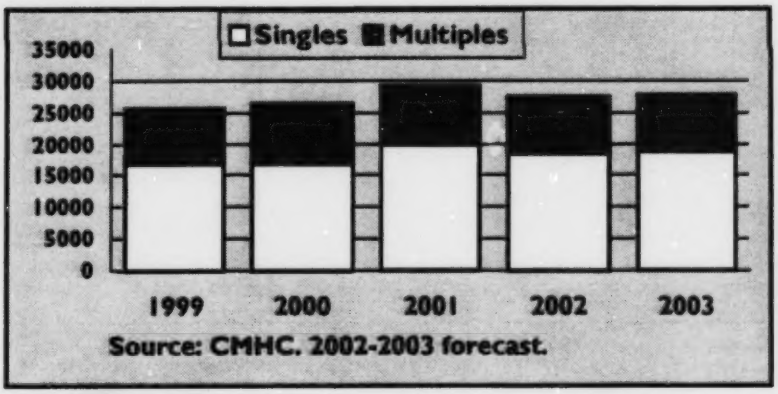
### Province will remain the economic bright spot

In 2001, Alberta total economic output increased by about four per cent, while the number of jobs increased by nearly three per cent. This solid performance enabled the province to maintain its position as the top destination choice for Canadians from other provinces seeking job opportunities. The combination of a healthy job market, continued population gains from other provinces, and low mortgage rates supported healthy levels of resale and new home activity across the province.

The economy will slow over the next year. Provincial government spending will be restrained due to reduced energy royalties. The slowdown in the U.S. economy and central Canada will have a negative impact on the tourism as well as manufacturing and related sectors. In addition, overall investment in the upstream natural gas and conventional oil sector is expected to decline by about 20 percent from 2001 to 2002. However, given their longer planning horizon, investment in non-conventional oil projects will continue at a robust pace. As a result, investment activity in the energy sector over the forecast period will be well above the average of the past five years.

While economic growth will slow relative to previous years, the economy will grow significantly above the national average in 2002. In 2003, the gap in economic growth between Alberta and the rest of Canada will narrow as the other provinces benefit from a resurgence in the U.S. economy.

## Alberta Starts




Source: CMHC. 2002-2003 forecast.

## In Detail

**Single Starts:** In 2001, single starts recorded the best performance since 1998. Though low mortgage rates and a healthy energy sector will support demand in 2002, activity will be held back by slower job creation, higher prices, and weaker consumer confidence. Despite the decline, activity will still be the second best year on record since 1998.

**Multiple Starts:** Multiple-family construction in 2001 posted its best performance in 18 years. Over the next year, in response to heightened inventories in certain centres, multi-family builders will scale back on the number of new projects started. As a result, multi-family starts are forecast to decline by 8.8 per cent in 2002. However, this will represent the third best year for multi-family starts since 1982.

**Resales:** In 2001, total sales on the MLS reached record levels. In 2002, CMHC expects sales to slip by four per cent to 46,950 units. Low mortgage rates may have caused some households to move forward their buying decision. As a result, some of the anticipated sales for 2002 may have actually occurred in late 2001. Over the next few months, an anticipated boost in sales prompted by low mortgage rates may be offset by rising concerns over job security.

**Prices:** Overall price growth in 2002 will be held back by adequate selection and appropriate pricing strategies, as sellers attempt to ensure a quick sale. In 2002, prices are forecast to rise at a moderate pace of about 3.4 per cent.

## Spotlight on FORT McMURRAY

**The Fort McMurray economy continues to benefit from massive investment in the Athabasca oil sands projects. A total of $11 billion has been invested in projects since 1996, with another $40 billion planned for the next decade.**

**Both single and multi-family starts in Fort McMurray will set new records as builders respond to what is arguably the tightest housing market in Canada. Strong demand for rental accommodations has kept the vacancy rate close to zero and resulted in an average rent increase of 20 per cent in 2001.**

**Contact: Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca**

# Saskatchewan

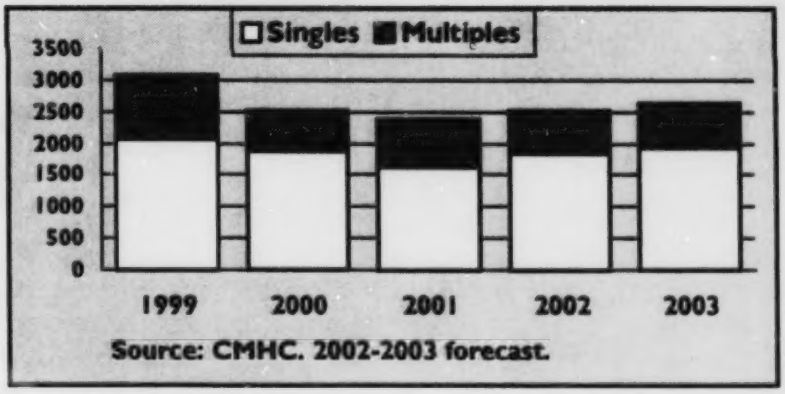
## Overview

### Economic prospects point to growth in housing demand.

Economic growth in the province moderated to less than one per cent in 2001, due to a large extent to reduced output in the agriculture sector.

Economic growth prospects are better for 2002 and particularly for 2003. Manufacturing of export products will rise with improved conditions south of the border. Prospects for the forestry, oil and gas, and mining sectors will also brighten. Meanwhile, crop production should return to more normal levels weather permitting. As a result, overall GDP growth is expected to accelerate from 0.8 per cent in 2001 to one per cent in 2002 and two per cent in 2003.

## Saskatchewan Starts




Source: CMHC. 2002-2003 forecast.

The stronger and more balanced economic growth will translate into a return to positive job growth in 2002 and 2003. Job losses in 2001 will be almost fully recouped by 2003. Despite the improved job market, the unemployment rate will remain just below the 6 per cent mark.

The increased employment, combined with intra-provincial migration from rural to urban areas, will stimulate demand for housing in urban centres.

## In Detail

**Single Starts:** Because of the difficult job market, many buyers postponed their decision to buy a new single-detached home in 2001, resulting in a 13.9 per cent decline in single-detached starts. However, the combination of improved job conditions, low mortgage rates and limited choice in moderately-priced resale markets will help single starts stage a recovery in 2002.

**Multiple Starts:** Multiple housing starts have already staged a comeback in 2001 and the pace will continue in 2002. Marketing of a major life-lease project has recently begun in **Regina**, while additional condominium starts are planned for **Saskatoon**.

Multiple projects underway are targeted toward buyers of moderately-priced townhouses and luxury apartments. Rising resale prices will encourage more seniors to opt for the condominium lifestyle.

**Resales:** The resale market has absorbed much of the demand for homeownership in 2001, leading to an increase in the number of sales over 2000. Listings have increased in the two largest centres, but many of these listings are higher-priced properties rather than modest, first-time buyer homes. The resulting scarcity of good quality, moderately-priced homes will persist in urban Saskatchewan resale markets and limit total transactions near the 7,700 mark in 2002.

**Prices:** A shift toward higher-priced properties will lift resale prices about five per cent in 2002. Rising prices in resale markets will allow seniors and empty-nesters to realize the equity on their existing home and purchase a condominium or a life-lease unit.

## Spotlight on RENTAL MARKETS

**According to CMHC's October 2001 rental market survey, the average vacancy rate rose in almost all communities. The rise showed the impact of out-migration of highly-mobile, young people from the province's cities as a result of job losses. The rise also reflected rental households moving into home ownership.**

**Despite the recent rise, the average vacancy rate is expected to remain low as job opportunities improve and households migrate from rural to urban communities.**

**Contact: Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Manitoba

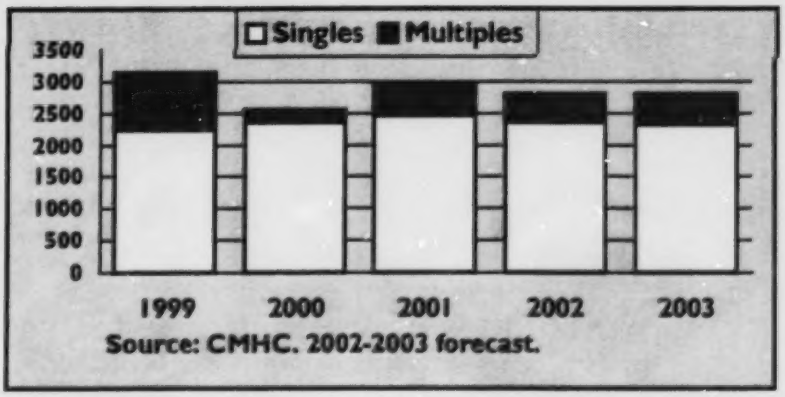
## Overview

### Housing markets to remain stable

Due to reduced demand from the United States for Manitoba's products, economic growth in the province has slowed dramatically. Weaker economic growth resulted in reduced job growth. Total employment in 2001 increased by a marginal 0.4 per cent.

Economic growth is not expected to pick up steam until late 2002 with the rebound in the North American economy. Therefore, job gains over the forecast period will be more modest than the average of the past five years. By the end of 2003, the total number of jobs will increase by about 11,000 and the unemployment rate will remain below the five per cent mark. Moreover, over 80 per cent of the workers between the ages of 25 and 44 (the prime home buying years) will continue to have a full time job.

## Manitoba Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

Unlike Ontario and Alberta, Manitoba does not experience a signficant amount of increase in population through interprovincial or international migration. As a result, much of the demand for housing in the province is generated from the existing population base.

Given the demographic make-up of the province, most of the positive impact of a low unemployment rate and low mortgage rates will be felt in the single-detached market. Sustained demand from first-time and move-up buyers will allow the resale markets to maintain their strong performance. On the new home front, annual starts will remain stable around the 2,800 level over the next two years.

## In Detail

**Single Starts:** In response to a lack of supply in the resale market and low mortgage rates, many move-up buyers will be considering the new home market for their future housing needs. Look for single starts to remain stable at nearly 2,400 units in 2002 and 2003.

**Multiple Starts:** The majority of Manitoba's multiple-family housing units are destined for the condominium and life-lease markets. Historically, multiple-family construction has been prone to large bouts of volatility. However, CMHC expects multiple-family starts to remain stable over the next two years. In 2002 and 2003, 440 and 480 new multiple-family starts respectively are anticipated in response to the demand of Manitoba's ageing population.

**Resales:** In spite of historically low levels of listings, the resale market will continue to record high levels of sales. MLS sales in Manitoba are expected to plateau at 11,600 sales in 2002 and 2003. Furthermore, shortages of good-quality homes will result in some demand spillover to the new home market.

**Prices:** Tight rental market conditions will encourage renters to look at home ownership. Therefore, average price gains may be moderated by an increase in first-time home buyers. However, strong demand and limited supply will put continued upward pressure on house prices over the next two years. CMHC expects price growth of about four per cent per annum over the next two years.

## Spotlight on RENOVATION

**The strong performance of Winnipeg's resale market will spur renovation spending in Manitoba to reach $596 million in 2002. In addition, tight resale market conditions combined with increasing prices of new and existing homes will encourage households to undertake renovation work as opposed to buying another home.**

**Furthermore, the ageing of Manitoba's housing stock will continue to support high demand for renovation work which accounts for 63 per cent of all residential construction expenditures.**

**Contact: Dwayne Rewniak (204) 983-8503, drewniak@cmhc-schl.gc.ca**

# Ontario

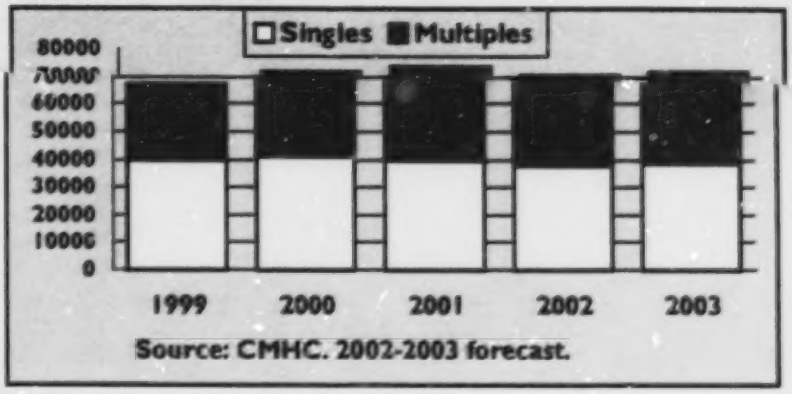
## Overview

### Expect home construction to dip

Home starts in 2001 hit a 12 year record. Low mortgage rates and high immigration levels boosted home starts from 71,521 in 2000 to 73,282 in 2001. House prices continue to rise and existing home sales are at an all-time high. Economic sluggishness will nudge home sales and construction moderately lower in 2002 before modest gains follow in 2003.

People are the key to housing demand and the largest component of population growth is immigration. Immigration to Ontario has been exceptionally strong in 2001with most immigrants coming to Toronto's established ethnic and social networks. It remains to be seen, however, what effect September 11 will have on immigration. At this point, it is reasonable to think that immigration will be down from last year.

## Ontario Starts




Source: CMHC. 2002-2003 forecast.

Employment, another important housing demand variable, has been at a standstill throughout 2001. Losses in the 25 to 44 year age group nibbled away at the pool of future home-buyers. Lower goods demand from a shrinking United States economy and a poor showing in Ontario's leading indicators suggest employment weakness at the start of 2002. Economic stimulus from low interest rates and a low Canadian dollar will eventually lift the provincial economy -- and with it the demand for homes.

## In Detail

**Single Starts:** Single detached homes are the most popular and expensive home type. Starts of single family homes will edge lower as rising home prices make multiple family homes a more and more affordable substitute.

**Multiple Starts:** Row home construction in both the condominium and homeowner categories will dip slightly in 2002 in the face of a stalled economy. Rental starts will be low by historical standards. They will receive a boost from government assistance to affordable rental projects and from demand from a growing renter aged population in a low vacancy environment.

**Resales:** Low mortgage rates and mild fall weather pushed home sales to a new record. Consumer caution will move 2002 home sales lower. Economic growth will nudge sales in 2003 higher.

**Prices:** Leading home price indicators, such as the sales-to-new listings ratios, imply that most of the province's resale markets are balanced to tight. Home prices will continue to grow, but will grow at a slower pace as the economy cools.

## Spotlight on RENTAL MARKETS

### Ontario's vacancy rate is slightly higher

**A slight increase in Ontario's average vacancy rate this year ended a streak of four consecutive years of declines. Ontario's vacancy rate in apartment structures with three units or more inched up to 1.7 per cent in October 2001 from 1.6 per cent a year ago.**

**Ontario's average rent has outpaced inflation. The average rent for a two bedroom apartment rose by 4.1 per cent, more than double October's 1.9 per cent Consumer Price Index inflation rate.**

**Kitchener, Ottawa and Toronto are Ontario's hottest rental markets, with two bedroom unit vacancy rates of 0.6, 0.8 and 0.8 respectively. Thunder Bay and Sudbury are the province's and Canada's coolest rental markets. The most rapid rent increases were in Kingston, Ottawa and Toronto -- markets with low vacancies.**

**Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca**

# Manitoba

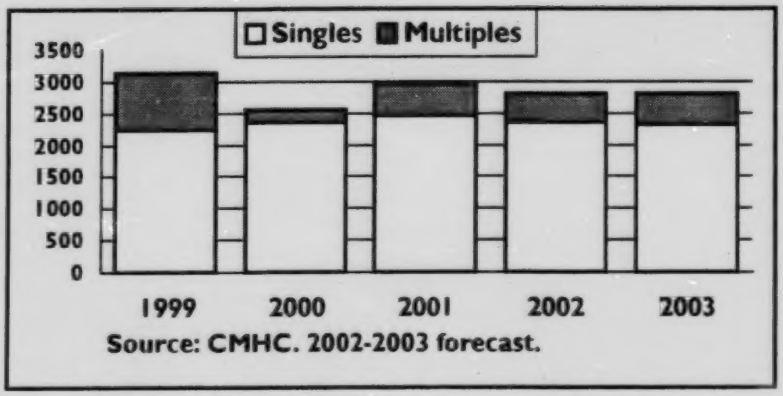
## Overview

### Housing markets to remain stable

Due to reduced demand from the United States for Manitoba's products, economic growth in the province has slowed dramatically. Weaker economic growth resulted in reduced job growth. Total employment in 2001 increased by a marginal 0.4 per cent.

Economic growth is not expected to pick up steam until late 2002 with the rebound in the North American economy. Therefore, job gains over the forecast period will be more modest than the average of the past five years. By the end of 2003, the total number of jobs will increase by about 11,000 and the unemployment rate will remain below the five per cent mark. Moreover, over 80 per cent of the workers between the ages of 25 and 44 (the prime home buying years) will continue to have a full time job.

## Manitoba Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

Unlike Ontario and Alberta, Manitoba does not experience a signficant amount of increase in population through interprovincial or international migration. As a result, much of the demand for housing in the province is generated from the existing population base.

Given the demographic make-up of the province, most of the positive impact of a low unemployment rate and low mortgage rates will be felt in the single-detached market. Sustained demand from first-time and move-up buyers will allow the resale markets to maintain their strong performance. On the new home front, annual starts will remain stable around the 2,800 level over the next two years.

## In Detail

Single Starts: In response to a lack of supply in the resale market and low mortgage rates, many move-up buyers will be considering the new home market for their future housing needs. Look for single starts to remain stable at nearly 2,400 units in 2002 and 2003.

Multiple Starts: The majority of Manitoba's multiple-family housing units are destined for the condominium and life-lease markets. Historically, multiple-family construction has been prone to large bouts of volatility. However, CMHC expects multiple-family starts to remain stable over the next two years. In 2002 and 2003, 440 and 480 new multiple-family starts respectively are anticipated in response to the demand of Manitoba's ageing population.

Resales: In spite of historically low levels of listings, the resale market will continue to record high levels of sales. MLS sales in Manitoba are expected to plateau at 11,600 sales in 2002 and 2003. Furthermore, shortages of good-quality homes will result in some demand spillover to the new home market.

Prices: Tight rental market conditions will encourage renters to look at home ownership. Therefore, average price gains may be moderated by an increase in first-time home buyers. However, strong demand and limited supply will put continued upward pressure on house prices over the next two years. CMHC expects price growth of about four per cent per annum over the next two years.

## Spotlight on RENOVATION

**The strong performance of Winnipeg's resale market will spur renovation spending in Manitoba to reach $596 million in 2002. In addition, tight resale market conditions combined with increasing prices of new and existing homes will encourage households to undertake renovation work as opposed to buying another home.**

**Furthermore, the ageing of Manitoba's housing stock will continue to support high demand for renovation work which accounts for 63 per cent of all residential construction expenditures.**

**Contact: Dwayne Rewniak (204) 983-8503, drewniak@cmhc-schl.gc.ca**

# Ontario

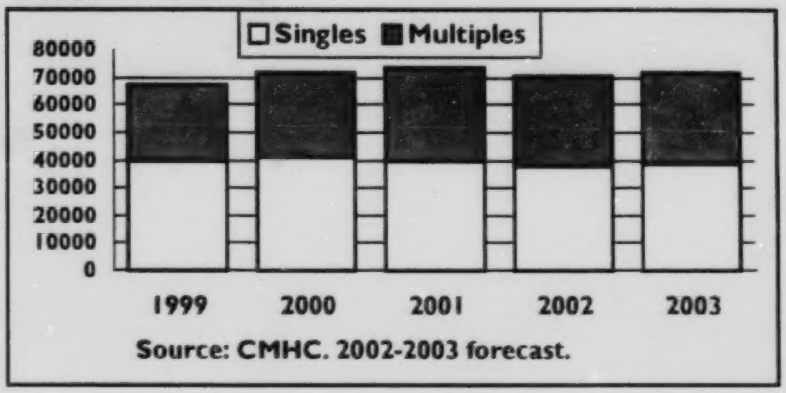
## Overview

### Expect home construction to dip

Home starts in 2001 hit a 12 year record. Low mortgage rates and high immigration levels boosted home starts from 71,521 in 2000 to 73,282 in 2001. House prices continue to rise and existing home sales are at an all-time high. Economic sluggishness will nudge home sales and construction moderately lower in 2002 before modest gains follow in 2003.

People are the key to housing demand and the largest component of population growth is immigration. Immigration to Ontario has been exceptionally strong in 2001with most immigrants coming to Toronto's established ethnic and social networks. It remains to be seen, however, what effect September 11 will have on immigration. At this point, it is reasonable to think that immigration will be down from last year.

## Ontario Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

Employment, another important housing demand variable, has been at a standstill throughout 2001. Losses in the 25 to 44 year age group nibbled away at the pool of future home-buyers. Lower goods demand from a shrinking United States economy and a poor showing in Ontario's leading indicators suggest employment weakness at the start of 2002. Economic stimulus from low interest rates and a low Canadian dollar will eventually lift the provincial economy -- and with it the demand for homes.

## In Detail

**Single Starts:** Single detached homes are the most popular and expensive home type. Starts of single family homes will edge lower as rising home prices make multiple family homes a more and more affordable substitute.

**Multiple Starts:** Row home construction in both the condominium and homeowner categories will dip slightly in 2002 in the face of a stalled economy. Rental starts will be low by historical standards. They will receive a boost from government assistance to affordable rental projects and from demand from a growing renter aged population in a low vacancy environment.

**Resales:** Low mortgage rates and mild fall weather pushed home sales to a new record. Consumer caution will move 2002 home sales lower. Economic growth will nudge sales in 2003 higher.

**Prices:** Leading home price indicators, such as the sales-to-new listings ratios, imply that most of the province's resale markets are balanced to tight. Home prices will continue to grow, but will grow at a slower pace as the economy cools.

## Spotlight on RENTAL MARKETS

### Ontario's vacancy rate is slightly higher

**A slight increase in Ontario's average vacancy rate this year ended a streak of four consecutive years of declines. Ontario's vacancy rate in apartment structures with three units or more inched up to 1.7 per cent in October 2001 from 1.6 per cent a year ago.**

**Ontario's average rent has outpaced inflation. The average rent for a two bedroom apartment rose by 4.1 per cent, more than double October's 1.9 per cent Consumer Price Index inflation rate.**

**Kitchener, Ottawa and Toronto are Ontario's hottest rental markets, with two bedroom unit vacancy rates of 0.6, 0.8 and 0.8 respectively. Thunder Bay and Sudbury are the province's and Canada's coolest rental markets. The most rapid rent increases were in Kingston, Ottawa and Toronto -- markets with low vacancies.**

**Contact: Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca**

# Quebec

## Overview

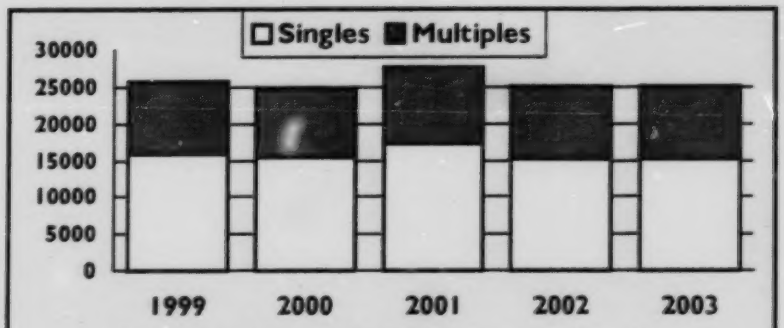
**Starts to decrease in 2002 and stabilize in 2003**

The North American economic slowdown will bring about a decline in housing starts in 2002. This year and next year, 25,000 new housing units will be started in Quebec, compared to 27,682 in 2001.

Firmly integrated in the North American economy through its external trade, Quebec will suffer from the sluggishness of its major export markets. As a result, we expect the GDP to grow by just 0.6 per cent in 2002 and 2.8 per cent in 2003. The unemployment rate will climb to 9.1 per cent in 2002, before going back down to 8.8 per cent in 2003.

The Quebec economy is in a much better position than in the early 1990s because of increased exports of products that are less sensitive to economic cycles. In addition, healthier public finances enabled Quebec to adopt a more stimulative budget this past November, without forgoing a balanced budget. In short, a lighter tax burden and easing interest rates will buoy consumption among Quebec households. Major public work projects will also support economic activity until exports start picking up again, later in 2002 and 2003.

## Quebec Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** The single-detached home building segment will be the hardest hit by the economic slowdown, absorbing the bulk of the downturn in starts. We forecast that single starts will fall to 15,200 units this year and next, compared to 17,193 in 2001.

**Multiple Starts:** The number of multiple starts in 2002 and 2003 will remain essentially unchanged from 2001, thereby withstanding the deterioration of labour market conditions. Given their greater homeownership affordability, semi-detached and row homes and condominium apartments will remain popular among buyers who must contend with a resale market where moderately priced, quality properties are selling fast.

In addition, the low vacancy rate (1.3 per cent) observed in Quebec is making homeownership more attractive given the very low mortgage rates. This being said, rental housing construction will also be supported by the introduction of the government's affordable housing program.

**Resales:** The year 2001 was a record year for resale transactions. About 62,000 transactions were recorded, for an increase of 14.6 per cent over 2000. As time goes by, a strong demand on the existing home market leads to a reduction in the number of properties for sale, which limits the potential level of transactions. In 2002 and 2003, transactions will reach 58,500 and 59,000 units, respectively. The resale market remains very robust given the low rental vacancy rate and low mortgage rates.

**Prices:** The resale market will be increasingly favourable to sellers, especially in the **Montréal** and **Gatineau** areas, creating upward pressure on the average price of existing homes. Following an increase of 4.1 per cent in 2001, the average resale price will rise by about 2.5 per cent both this year and next.

## Spotlight on EMPLOYMENT

**Despite the difficult economic conditions in North America and the drop in the global prices of raw materials, Quebec had 58,000 more jobs in November 2001 than in November 2000, for an increase of 1.7 per cent. So far, this performance contrasts with the economic slowdown phases registered in the early 1980s and 1990s, which had been marked by significant job losses.**

**The transformation of Quebec's manufacturing sector toward higher value-added sectors and the modernization of its traditional sectors to meet the demands of globalization are now making it possible to lessen the negative impacts on employment. As a result, in November 2001, the employment level in Quebec's manufacturing sector had gone up by 33,100 jobs over one year, representing a gain of 5.4 per cent.**

**Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca**

# New Brunswick

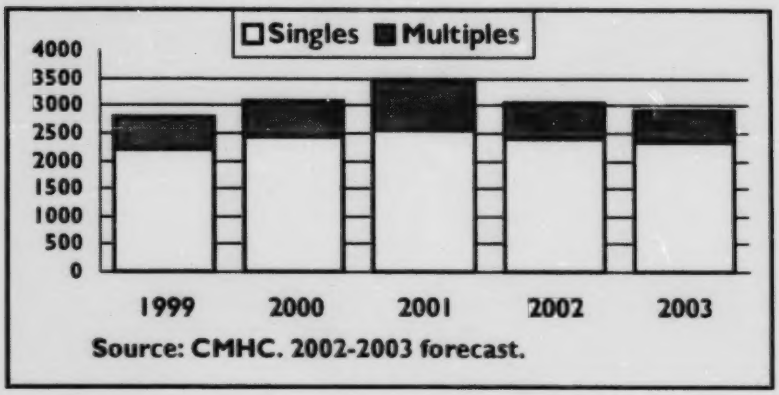
## Overview

### Residential construction remains strong

The completion of a number of capital projects coupled with softer U.S. export demand will significantly affect New Brunswick's economic growth in 2002. The province's petroleum and forest products as well as base metals exports are dependent upon the strength of the U.S. as more than 80 per cent of New Brunswick shipments are sent across the American border. As a result, expect GDP to moderate to a 0.7 per cent growth rate in 2002 before rising to 2.4 per cent the following year.

Inter-provincial migration will also suffer as workers continue to leave southern New Brunswick. However, a rise in immigration will outweigh inter-provincial out-migration. Net migration will therefore remain positive in 2002, but will not match the 2001 levels.

## New Brunswick Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

Employment growth will be nil in 2002. Employment will only start to expand again in 2003 with a 1.5 per cent growth. The labour force will expand at a faster pace than employment this year, causing the unemployment rate to rise to 12 per cent before dropping to under 12 per cent in 2003.

Despite a slowdown in economic and employment growth, the demand for housing remains strong. A shortage of rental units in **Fredericton** and **Moncton** will continue to support strong multiple starts in 2002. Total starts will reach 3,050 and 2,900 units in 2002 and 2003 respectively.

## In Detail

**Single Starts:** Residential activity in 2002 is expected to remain close to 2001 levels as potential buyers will take advantage of the current 40-year low mortgage rates. Construction of single-family homes will be particularly strong in **Greater Moncton** and in rural areas. Single starts will then slowdown in 2003. Our current forecast indicates 2,400 and 2,325 single starts in 2002 and 2003 respectively.

**Multiple Starts:** Near record low vacancy levels in **Fredericton** and **Moncton** have stimulated the construction of multiple dwellings. As a result, multiple starts in 2001 rose to the highest level since 1993. Construction activity will decline relative to this peak over the forecast period but remain strong in historical terms.

**Resales:** A slow start in new home construction in early 2001 combined with low mortgage rates has helped MLS sales to reach another record year. However, the strong sales in 2001 have absorbed a fair share of the listings inventory, in **Greater Moncton** in particular. As a result, expect MLS sales to decline slightly to 4,650 units in 2002 before rising slightly to 4,700 units in 2003.

**Prices:** An increased number of higher priced homes sales will push the average sale price to $98,000 and $97,500 in 2002 and 2003 respectively.

## Spotlight on RURAL AREAS

**Construction activity in rural areas of the province has remained strong over the last few years. A large number of people have moved closer to relatives and services in larger N.B. urban centres. However, many have chosen locations just outside Census Area limits. Furthermore, high levels of migrants are moving away from larger centres, such as Toronto, to build their retirement home along the coast. The influx of people in growing communities near the larger centres has stimulated housing demand. In 2001, multiple starts in rural areas have reached one of the highest levels in 10 years.**

**An increasing number of people will decide to commute to work due to improved accessibility to larger centres with the new highways. Expect rural starts to remain strong over the next several years.**

**Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca**

# Quebec

## Overview

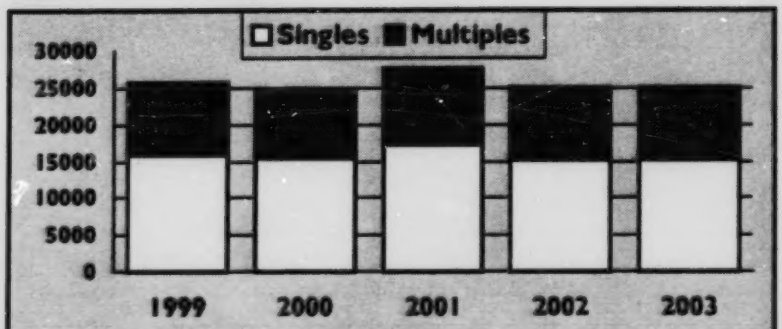
### Starts to decrease in 2002 and stabilize in 2003

The North American economic slowdown will bring about a decline in housing starts in 2002. This year and next year, 25,000 new housing units will be started in Quebec, compared to 27,682 in 2001.

Firmly integrated in the North American economy through its external trade, Quebec will suffer from the sluggishness of its major export markets. As a result, we expect the GDP to grow by just 0.6 per cent in 2002 and 2.8 per cent in 2003. The unemployment rate will climb to 9.1 per cent in 2002, before going back down to 8.8 per cent in 2003.

The Quebec economy is in a much better position than in the early 1990s because of increased exports of products that are less sensitive to economic cycles. In addition, healthier public finances enabled Quebec to adopt a more stimulative budget this past November, without forgoing a balanced budget. In short, a lighter tax burden and easing interest rates will buoy consumption among Quebec households. Major public work projects will also support economic activity until exports start picking up again, later in 2002 and 2003.

## Quebec Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** The single-detached home building segment will be the hardest hit by the economic slowdown, absorbing the bulk of the downturn in starts. We forecast that single starts will fall to 15,200 units this year and next, compared to 17,193 in 2001.

**Multiple Starts:** The number of multiple starts in 2002 and 2003 will remain essentially unchanged from 2001, thereby withstanding the deterioration of labour market conditions. Given their greater homeownership affordability, semi-detached and row homes and condominium apartments will remain popular among buyers who must contend with a resale market where moderately priced, quality properties are selling fast.

In addition, the low vacancy rate (1.3 per cent) observed in Quebec is making homeownership more attractive given the very low mortgage rates. This being said, rental housing construction will also be supported by the introduction of the government's affordable housing program.

**Resales:** The year 2001 was a record year for resale transactions. About 62,000 transactions were recorded, for an increase of 14.6 per cent over 2000. As time goes by, a strong demand on the existing home market leads to a reduction in the number of properties for sale, which limits the potential level of transactions. In 2002 and 2003, transactions will reach 58,500 and 59,000 units, respectively. The resale market remains very robust given the low rental vacancy rate and low mortgage rates.

**Prices:** The resale market will be increasingly favourable to sellers, especially in the **Montréal** and **Gatineau** areas, creating upward pressure on the average price of existing homes. Following an increase of 4.1 per cent in 2001, the average resale price will rise by about 2.5 per cent both this year and next.

## Spotlight on EMPLOYMENT

**Despite the difficult economic conditions in North America and the drop in the global prices of raw materials, Quebec had 58,000 more jobs in November 2001 than in November 2000, for an increase of 1.7 per cent. So far, this performance contrasts with the economic slowdown phases registered in the early 1980s and 1990s, which had been marked by significant job losses.**

**The transformation of Quebec's manufacturing sector toward higher value-added sectors and the modernization of its traditional sectors to meet the demands of globalization are now making it possible to lessen the negative impacts on employment. As a result, in November 2001, the employment level in Quebec's manufacturing sector had gone up by 33,100 jobs over one year, representing a gain of 5.4 per cent.**

**Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca**

# New Brunswick

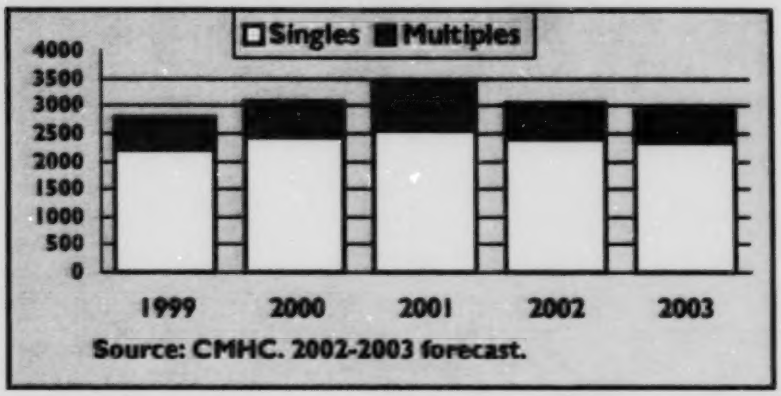
## Overview

### Residential construction remains strong

The completion of a number of capital projects coupled with softer U.S. export demand will significantly affect New Brunswick's economic growth in 2002. The province's petroleum and forest products as well as base metals exports are dependent upon the strength of the U.S. as more than 80 per cent of New Brunswick shipments are sent across the American border. As a result, expect GDP to moderate to a 0.7 per cent growth rate in 2002 before rising to 2.4 per cent the following year.

Inter-provincial migration will also suffer as workers continue to leave southern New Brunswick. However, a rise in immigration will outweigh inter-provincial out-migration. Net migration will therefore remain positive in 2002, but will not match the 2001 levels.

## New Brunswick Starts




Source: CMHC. 2002-2003 forecast.

Employment growth will be nil in 2002. Employment will only start to expand again in 2003 with a 1.5 per cent growth. The labour force will expand at a faster pace than employment this year, causing the unemployment rate to rise to 12 per cent before dropping to under 12 per cent in 2003.

Despite a slowdown in economic and employment growth, the demand for housing remains strong. A shortage of rental units in **Fredericton** and **Moncton** will continue to support strong multiple starts in 2002. Total starts will reach 3,050 and 2,900 units in 2002 and 2003 respectively.

## In Detail

**Single Starts:** Residential activity in 2002 is expected to remain close to 2001 levels as potential buyers will take advantage of the current 40-year low mortgage rates. Construction of single-family homes will be particularly strong in **Greater Moncton** and in rural areas. Single starts will then slowdown in 2003. Our current forecast indicates 2,400 and 2,325 single starts in 2002 and 2003 respectively.

**Multiple Starts:** Near record low vacancy levels in **Fredericton** and **Moncton** have stimulated the construction of multiple dwellings. As a result, multiple starts in 2001 rose to the highest level since 1993. Construction activity will decline relative to this peak over the forecast period but remain strong in historical terms.

**Resales:** A slow start in new home construction in early 2001 combined with low mortgage rates has helped MLS sales to reach another record year. However, the strong sales in 2001 have absorbed a fair share of the listings inventory, in **Greater Moncton** in particular. As a result, expect MLS sales to decline slightly to 4,650 units in 2002 before rising slightly to 4,700 units in 2003.

**Prices:** An increased number of higher priced homes sales will push the average sale price to $98,000 and $97,500 in 2002 and 2003 respectively.

## Spotlight on RURAL AREAS

**Construction activity in rural areas of the province has remained strong over the last few years. A large number of people have moved closer to relatives and services in larger N.B. urban centres. However, many have chosen locations just outside Census Area limits. Furthermore, high levels of migrants are moving away from larger centres, such as Toronto, to build their retirement home along the coast. The influx of people in growing communities near the larger centres has stimulated housing demand. In 2001, multiple starts in rural areas have reached one of the highest levels in 10 years.**

**An increasing number of people will decide to commute to work due to improved accessibility to larger centres with the new highways. Expect rural starts to remain strong over the next several years.**

**Contact: Benoit Champoux (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca**

# Nova Scotia

## Overview

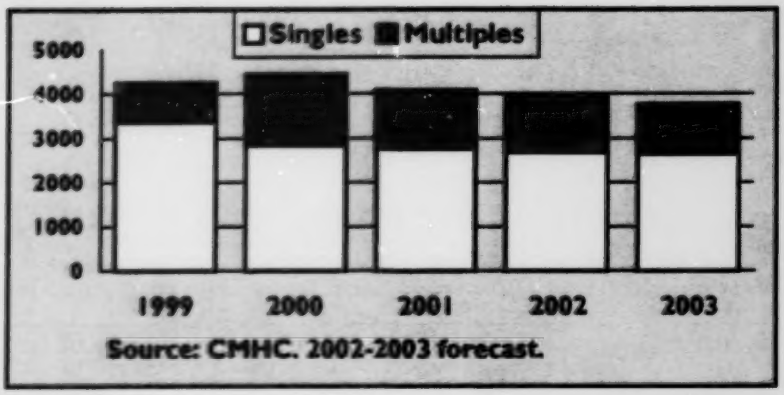
### Low mortgage rates stimulate housing demand despite economic doldrums

Despite what is forecast to be the second consecutive year of sluggish economic growth and weak labour markets in Nova Scotia, historically low mortgage rates are expected to continue to sustain housing demand well into this year. As a result, the provincial housing market is forecast to post a broad, but shallow contraction in 2002.

Weakness in the North American economy and shaky consumer confidence are expected to continue through the first half of this year, limiting prospects for a strong economic recovery in Nova Scotia in 2002. However, offshore oil and gas exploration is set to expand as the year progresses, and the $1 billion Pan Canadian Deep Panuke project is scheduled to begin construction around midyear. This activity will kickoff what is expected to be a prolonged period of economic and employment growth in the province which is forecast to accelerate sharply in 2003.

Consequently, single and multiple starts as well as MLS sales are forecast to decline in 2002 in conjunction with anticipated slower price growth but stabilize somewhat in 2003.

## Nova Scotia Starts




Source: CMHC. 2002-2003 forecast.

## In Detail

**Single Starts:** Single-detached housing starts are forecast to decline 9 per cent in 2002, marking the third consecutive year of falling single family home building activity. Tight construction labour market conditions and changes in the provincial New Home Harmonized Sales Tax Rebate Program will contribute to further increases in builders' costs this year, which is expected to discourage the growing but price sensitive first-time buyer demand segment.

**Multiple Starts:** After returning to a more typical and sustainable level of activity in 2001, multiple starts are expected to stabilize this year. While a decline in rental vacancy rates in urban centres across the province in 2001 is expected to result in a sustained level of new rental development, continuing low mortgage rates will encourage many developers to introduce new condominium and townhouse projects, especially in **Metro Halifax.**

**Resales:** After a record setting year of more than 9,000 MLS sales in 2001, existing home sales are forecast to slip 4 per cent in 2002 as overall housing demand declines in tandem with sagging economic growth and weak employment gains this year.

**Prices:** Average price growth is forecast to moderate to about two per cent in 2002 as first-time home buyers are expected to comprise a growing share of overall housing demand. Although the provincial average price will increase at a more moderate pace, a shortage of existing homes for sale will still allow sellers market conditions to prevail in some key markets.

## Spotlight on OFFSHORE ENERGY

**The offshore oil and gas industry in Nova Scotia is in the nascent stages, but it has the potential to be a major long-term economic stimulus and job creator if further large energy deposits are found in addition to those currently being developed by the $3 billion Sable Gas Project and the $1 billion Deep Panuke Project.**

**The total outstanding work expenditure bids for all current exploration licenses exceeds $1 billion - a strong indication that the energy industry is confident that there are substantial resources yet to be located. Conservative estimates of natural gas reserves alone range from 20 to 40 trillion cubic feet. If realized, this would stimulate a substantial increase in investment and jobs.**

**Contact: Brian Baxter (902) 426-8348, bbaxter@cmhc-schl.gc.ca**

# P.E.I.

## Overview

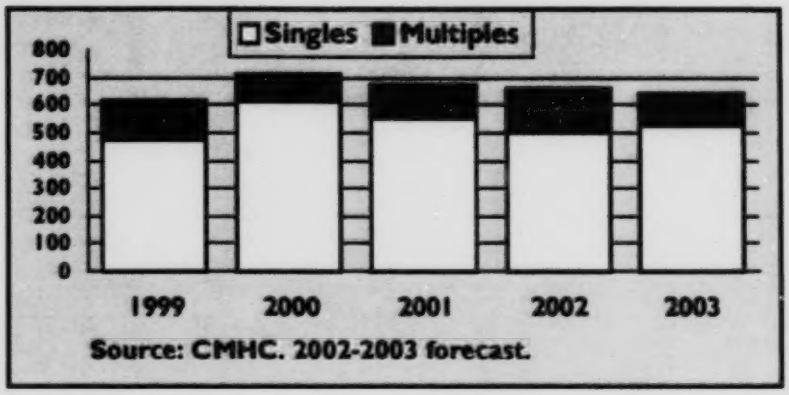
**Non-residential construction spending helps sustain housing activity.**

The rate of economic growth in P.E.I. is expected to slow in 2002, before rebounding slightly in 2003. The P.E.I. economy had a number of setbacks in 2001 which will continue to be felt in 2002. These include the near-drought-like conditions for the potato farmers, which cut their yields by 40%, the 10% decrease in fish quotas, the events of September 2001, and a decrease in international exports due to the slowdown in the North American economy. However, the high levels of non-residential construction that will continue into 2002 are offsetting these factors.

Employment growth on the Island is expected to remain positive over the next two years but to be more moderate than in the last two years. The majority of this job growth will come from the construction and service sectors of the economy. The large gains in the construction industry from 2001will remain throughout 2002 as most of the large construction projects will run into this year. As well, most of the newly created full-time positions will be in the service sector in 2002 and in 2003 - a sign of the Island's diversifying economy.

The slower job growth will translate into fewer housing starts over the forecast period. In 2002, a decrease in single starts will be only partly offset by an increased level of multiple starts, especially in the **Charlottetown** area.

## P.E.I. Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** The construction of single-family homes is expected to drop to 500 units in 2002, despite the attractive interest rates currently being offered. However, with improving consumer confidence and a stronger economy, single starts are expected to increase slightly in 2003.

**Multiple Starts:** The low vacancy rate on the Island during the past few years, especially in urban centres, has not yet been enough to convince developers to build new projects. As a result, multiple starts are expected to increase only slightly to 160 units in 2002 before falling back to 115 units in 2003.

**Resales:** With attractive interest rates and a strong demand for existing homes, the resale market is expected to continue to do well over the forecast period. The only limiting factor may be the limited number of moderately priced homes available for sale. As a result, MLS sales are expected to decrease slightly in 2002, before increasing again in 2003.

**Prices:** The continued strong demand for existing homes in the urban areas of the province will cause the average sales price to rise by about one per cent per year to $89,500 by the end of 2003.

## Spotlight on CHARLOTTETOWN CONDO MARKET

**As the Charlottetown real estate market matures, the number of housing options that it offers will increase. It now appears that some developers believe that this market is ready for condominium development. Currently the Charlottetown area has a very limited number of condo units in its real estate portfolio and most of these are in the low to middle of the price range.**

**The most recent developments in the Charlottetown area, indicate that developers believe that the time is right for a high-end condo project. Any new large scale condo project would be a first in this area, and if successful, may start a trend for future development. These projects will most likely be targeted to young professional and seniors, who tend to enjoy the advantages of condominium ownership.**

**Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Nova Scotia

## Overview

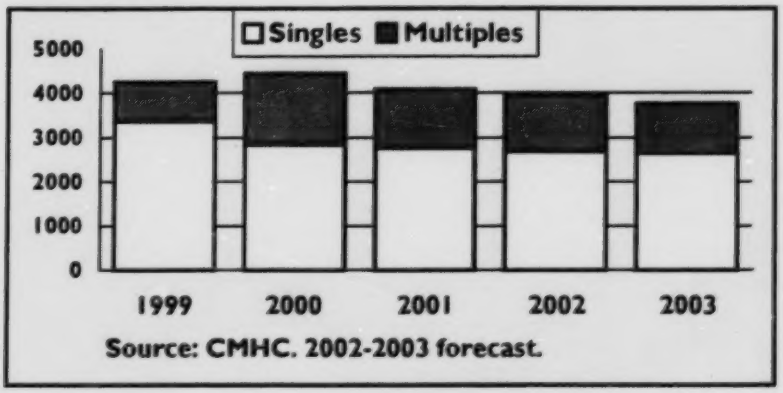
### Low mortgage rates stimulate housing demand despite economic doldrums

Despite what is forecast to be the second consecutive year of sluggish economic growth and weak labour markets in Nova Scotia, historically low mortgage rates are expected to continue to sustain housing demand well into this year. As a result, the provincial housing market is forecast to post a broad, but shallow contraction in 2002.

Weakness in the North American economy and shaky consumer confidence are expected to continue through the first half of this year, limiting prospects for a strong economic recovery in Nova Scotia in 2002. However, offshore oil and gas exploration is set to expand as the year progresses, and the $1 billion Pan Canadian Deep Panuke project is scheduled to begin construction around midyear. This activity will kickoff what is expected to be a prolonged period of economic and employment growth in the province which is forecast to accelerate sharply in 2003.

Consequently, single and multiple starts as well as MLS sales are forecast to decline in 2002 in conjunction with anticipated slower price growth but stabilize somewhat in 2003.

## Nova Scotia Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** Single-detached housing starts are forecast to decline 9 per cent in 2002, marking the third consecutive year of falling single family home building activity. Tight construction labour market conditions and changes in the provincial New Home Harmonized Sales Tax Rebate Program will contribute to further increases in builders' costs this year, which is expected to discourage the growing but price sensitive first-time buyer demand segment.

**Multiple Starts:** After returning to a more typical and sustainable level of activity in 2001, multiple starts are expected to stabilize this year. While a decline in rental vacancy rates in urban centres across the province in 2001 is expected to result in a sustained level of new rental development, continuing low mortgage rates will encourage many developers to introduce new condominium and townhouse projects, especially in **Metro Halifax.**

**Resales:** After a record setting year of more than 9,000 MLS sales in 2001, existing home sales are forecast to slip 4 per cent in 2002 as overall housing demand declines in tandem with sagging economic growth and weak employment gains this year.

**Prices:** Average price growth is forecast to moderate to about two per cent in 2002 as first-time home buyers are expected to comprise a growing share of overall housing demand. Although the provincial average price will increase at a more moderate pace, a shortage of existing homes for sale will still allow sellers market conditions to prevail in some key markets.

## Spotlight on OFFSHORE ENERGY

**The offshore oil and gas industry in Nova Scotia is in the nascent stages, but it has the potential to be a major long-term economic stimulus and job creator if further large energy deposits are found in addition to those currently being developed by the $3 billion Sable Gas Project and the $1 billion Deep Panuke Project.**

**The total outstanding work expenditure bids for all current exploration licenses exceeds $1 billion - a strong indication that the energy industry is confident that there are substantial resources yet to be located. Conservative estimates of natural gas reserves alone range from 20 to 40 trillion cubic feet. If realized, this would stimulate a substantial increase in investment and jobs.**

**Contact: Brian Baxter (902) 426-8348, bbaxter@cmhc-schl.gc.ca**

# P.E.I.

## Overview

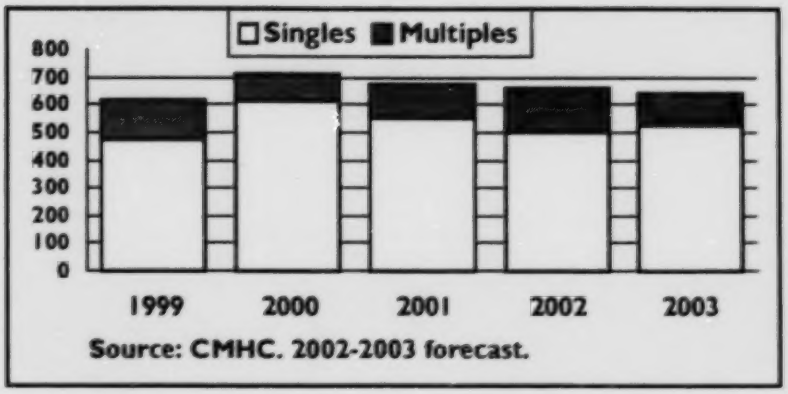
**Non-residential construction spending helps sustain housing activity.**

The rate of economic growth in P.E.I. is expected to slow in 2002, before rebounding slightly in 2003. The P.E.I. economy had a number of setbacks in 2001 which will continue to be felt in 2002. These include the near-drought-like conditions for the potato farmers, which cut their yields by 40%, the 10% decrease in fish quotas, the events of September 2001, and a decrease in international exports due to the slowdown in the North American economy. However, the high levels of non-residential construction that will continue into 2002 are offsetting these factors.

Employment growth on the Island is expected to remain positive over the next two years but to be more moderate than in the last two years. The majority of this job growth will come from the construction and service sectors of the economy. The large gains in the construction industry from 2001will remain throughout 2002 as most of the large construction projects will run into this year. As well, most of the newly created full-time positions will be in the service sector in 2002 and in 2003 - a sign of the Island's diversifying economy.

The slower job growth will translate into fewer housing starts over the forecast period. In 2002, a decrease in single starts will be only partly offset by an increased level of multiple starts, especially in the **Charlottetown** area.

## P.E.I. Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** The construction of single-family homes is expected to drop to 500 units in 2002, despite the attractive interest rates currently being offered. However, with improving consumer confidence and a stronger economy, single starts are expected to increase slightly in 2003.

**Multiple Starts:** The low vacancy rate on the Island during the past few years, especially in urban centres, has not yet been enough to convince developers to build new projects. As a result, multiple starts are expected to increase only slightly to 160 units in 2002 before falling back to 115 units in 2003.

**Resales:** With attractive interest rates and a strong demand for existing homes, the resale market is expected to continue to do well over the forecast period. The only limiting factor may be the limited number of moderately priced homes available for sale. As a result, MLS sales are expected to decrease slightly in 2002, before increasing again in 2003.

**Prices:** The continued strong demand for existing homes in the urban areas of the province will cause the average sales price to rise by about one per cent per year to $89,500 by the end of 2003.

## Spotlight on CHARLOTTETOWN CONDO MARKET

**As the Charlottetown real estate market matures, the number of housing options that it offers will increase. It now appears that some developers believe that this market is ready for condominium development. Currently the Charlottetown area has a very limited number of condo units in its real estate portfolio and most of these are in the low to middle of the price range.**

**The most recent developments in the Charlottetown area, indicate that developers believe that the time is right for a high-end condo project. Any new large scale condo project would be a first in this area, and if successful, may start a trend for future development. These projects will most likely be targeted to young professional and seniors, who tend to enjoy the advantages of condominium ownership.**

**Contact: Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Newfoundland and Labrador

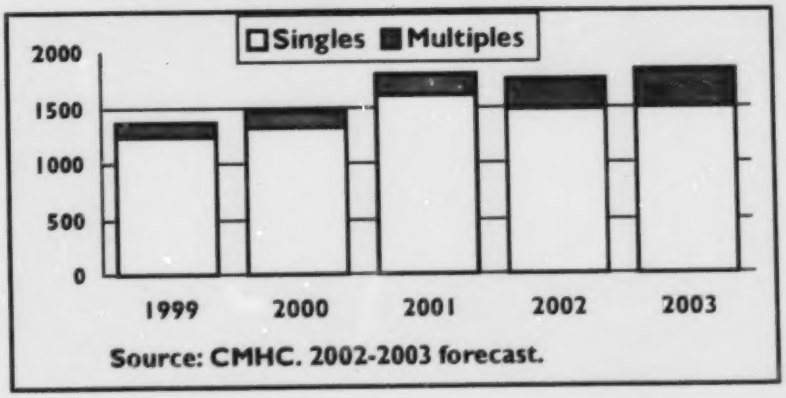
## Overview

### Economic growth to lead the nation in 2002 - Housing markets to remain active

The outlook for ongoing expansion in oil production remains the major factor underpinning the positive economic picture in coming years. Following some setbacks last year, Hibernia is expected to return to full production. When combined with the start of production at Terra Nova, the energy sector will be the catalyst to the sustained economic upturn. The energy sector will also be bolstered by commencement of the White Rose oil project. While White Rose will provide some stimulus this year, most spin-offs will occur between 2003-2005 as its construction phase gains momentum. Growth in service based industries, and in particular retail trade, will continue, albeit at reduced levels from those achieved in recent years. On the downside, sluggish demand and high inventory levels will hold back activity in mining and forestry. This will limit opportunities for a sustained recovery in many rural economies.

Job gains are expected to moderate from their recent strong pace, advancing between one and two per cent this year and next. When combined with income growth and low interest rates, demand for housing will remain at high levels. While out migration will result in further population declines, the rate of loss will slow as weaknesses in other parts of Canada keep more people at home and force others to return to the province.

### Newfoundland Starts




**Source: CMHC. 2002-2003 forecast.**

## In Detail

**Single Starts:** Following substantial growth last year, single-detached starts are expected to decline slightly in 2002 . Despite the decline, single starts will still post their second best performance since 1994. Consumer uncertainty, modest employment growth and a gradual shift towards the purchase of more affordable townhouse style housing will moderate singles activity in the near term. Underlying weakness in resource industries will also limit further gains in rural areas in coming years. Expect modest growth in 2003 in line with stronger employment and income growth.

**Multiple Starts:** With a number of rental markets under supplied and the population continuing to age, expect multiple starts to be the major source of growth over the medium term. While tight rental markets will stimulate new investment in apartment projects, ongoing demand for the purchase of townhouses and apartment style condominiums will also boost multiple unit construction. Expectations that public sector investment in affordable housing will increase should also bolster multiple starts.

**Resales:** Low interest rates and strong economic conditions will keep activity at high levels in 2002-2003.

**Prices:** With sales activity brisk and listings remaining tight, the average MLS price will maintain its upward trend in 2002 and 2003.

## Spotlight on the RENTAL MARKETS

**Rental demand within provincial urban centres increased significantly in 2001, with vacancy rates falling from the year before. Unlike recent years, the improved performance was widespread as all markets experienced a decline in vacancy rates over the past 12 months. The healthy improvement in rental market performance largely reflects healthy employment growth in urban centres as well as the virtual collapse in new construction in recent years.**

**Within the St. John's region, the vacancy rate fell to 2.5 per cent. This marked the fourth consecutive year of decline with the vacancy rate falling to its lowest level since 1990. Falling vacancy rates, rising rents and strong household demand are among several factors pointing to a recovery in the rental construction sector over the next 12 to 24 months.**

**Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca**

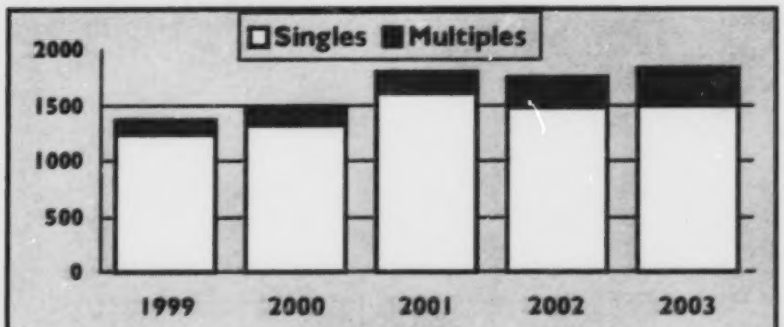
# Newfoundland and Labrador

## Overview

### Economic growth to lead the nation in 2002 - Housing markets to remain active

The outlook for ongoing expansion in oil production remains the major factor underpinning the positive economic picture in coming years. Following some setbacks last year, Hibernia is expected to return to full production. When combined with the start of production at Terra Nova, the energy sector will be the catalyst to the sustained economic upturn. The energy sector will also be bolstered by commencement of the White Rose oil project. While White Rose will provide some stimulus this year, most spin-offs will occur between 2003-2005 as its construction phase gains momentum. Growth in service based industries, and in particular retail trade, will continue, albeit at reduced levels from those achieved in recent years. On the downside, sluggish demand and high inventory levels will hold back activity in mining and forestry. This will limit opportunities for a sustained recovery in many rural economies.

### Newfoundland Starts




Source: CMHC. 2002-2003 forecast.

Job gains are expected to moderate from their recent strong pace, advancing between one and two per cent this year and next. When combined with income growth and low interest rates, demand for housing will remain at high levels. While out migration will result in further population declines, the rate of loss will slow as weaknesses in other parts of Canada keep more people at home and force others to return to the province.

## In Detail

**Single Starts:** Following substantial growth last year, single-detached starts are expected to decline slightly in 2002 . Despite the decline, single starts will still post their second best performance since 1994. Consumer uncertainty, modest employment growth and a gradual shift towards the purchase of more affordable townhouse style housing will moderate singles activity in the near term. Underlying weakness in resource industries will also limit further gains in rural areas in coming years. Expect modest growth in 2003 in line with stronger employment and income growth.

**Multiple Starts:** With a number of rental markets under supplied and the population continuing to age, expect multiple starts to be the major source of growth over the medium term. While tight rental markets will stimulate new investment in apartment projects, ongoing demand for the purchase of townhouses and apartment style condominiums will also boost multiple unit construction. Expectations that public sector investment in affordable housing will increase should also bolster multiple starts.

**Resales:** Low interest rates and strong economic conditions will keep activity at high levels in 2002-2003.

**Prices:** With sales activity brisk and listings remaining tight, the average MLS price will maintain its upward trend in 2002 and 2003.

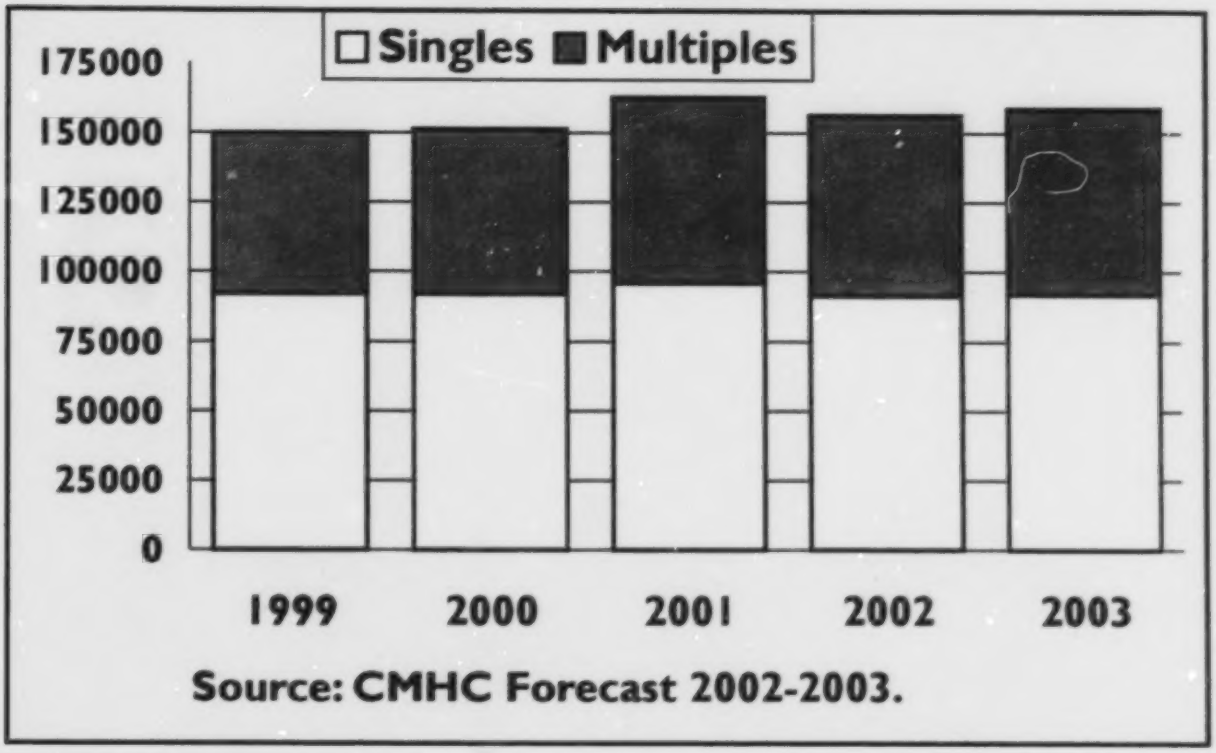
## Spotlight on the RENTAL MARKETS

**Rental demand within provincial urban centres increased significantly in 2001, with vacancy rates falling from the year before. Unlike recent years, the improved performance was widespread as all markets experienced a decline in vacancy rates over the past 12 months. The healthy improvement in rental market performance largely reflects healthy employment growth in urban centres as well as the virtual collapse in new construction in recent years.**

**Within the St. John's region, the vacancy rate fell to 2.5 per cent. This marked the fourth consecutive year of decline with the vacancy rate falling to its lowest level since 1990. Falling vacancy rates, rising rents and strong household demand are among several factors pointing to a recovery in the rental construction sector over the next 12 to 24 months.**

**Contact: Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca**

# Canada Starts




Source: CMHC Forecast 2002-2003.

## Total Housing Starts
## (units and annual per cent change)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 1696 | 1450 | 1371 | 1459 | 1788 | 1750 | 1825 |
| % | -16.6 | -14.5 | -5.4 | 6.4 | 22.5 | -2.1 | 4.3 |
| PEI | 470 | 524 | 616 | 710 | 675 | 660 | 640 |
| % | -15.2 | 11.5 | 17.6 | 15.3 | -4.9 | -2.2 | -3.0 |
| NS | 3813 | 3137 | 4250 | 4432 | 4092 | 3950 | 3750 |
| % | -6.1 | -17.7 | 35.5 | 4.3 | -7.7 | -3.5 | -5.1 |
| NB | 2702 | 2447 | 2776 | 3079 | 3462 | 3050 | 2900 |
| % | -0.7 | -9.4 | 13.4 | 10.9 | 12.4 | -11.9 | -4.9 |
| QUE | 25896 | 23138 | 25742 | 24695 | 27682 | 25000 | 25000 |
| % | 11.5 | -10.7 | 11.3 | -4.1 | 12.1 | -9.7 | 0.0 |
| ONT | 54072 | 53830 | 67235 | 71521 | 73282 | 70500 | 72000 |
| % | 25.6 | -0.4 | 24.9 | 6.4 | 2.5 | -3.8 | 2.1 |
| MAN | 2612 | 2895 | 3133 | 2560 | 2963 | 2800 | 2800 |
| % | 12.7 | 10.8 | 8.2 | -18.3 | 15.7 | -5.5 | 0.0 |
| SASK | 2757 | 2965 | 3089 | 2513 | 2381 | 2525 | 2620 |
| % | 13.1 | 7.5 | 4.2 | -18.6 | -5.3 | 6.0 | 3.8 |
| ALTA | 23671 | 27122 | 25447 | 26266 | 29174 | 27500 | 27700 |
| % | 42.0 | 14.6 | -6.2 | 3.2 | 11.1 | -5.7 | 0.7 |
| BC | 29351 | 19931 | 16309 | 14418 | 17234 | 18400 | 20000 |
| % | 6.2 | -32.1 | -18.2 | -11.6 | 19.5 | 6.8 | 8.7 |
| CAN | 147040 | 137439 | 149968 | 151653 | 162733 | *156100 | *159200 |
| % | 17.9 | -6.5 | 9.1 | 1.1 | 7.3 | -4.1 | 2.0 |

Source: CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

## Single-detached Starts
## (units and annual per cent change)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 1220 | 1086 | 1233 | 1315 | 1598 | 1475 | 1500 |
| % | -12.5 | -11.0 | 13.5 | 6.7 | 21.5 | -7.7 | 1.7 |
| PEI | 374 | 387 | 472 | 614 | 551 | 500 | 525 |
| % | -13.0 | 3.5 | 22.0 | 30.1 | -10.3 | -9.3 | 5.0 |
| NS | 2939 | 2257 | 3345 | 2856 | 2761 | 2675 | 2625 |
| % | -10.3 | -23.2 | 48.2 | -14.6 | -3.3 | -3.1 | -1.9 |
| NB | 2125 | 1989 | 2201 | 2442 | 2573 | 2400 | 2325 |
| % | -2.2 | -6.4 | 10.7 | 10.9 | 5.4 | -6.7 | -3.1 |
| QUE | 16073 | 14685 | 15798 | 15349 | 17193 | 15200 | 15200 |
| % | 8.5 | -8.6 | 7.6 | -2.8 | 12.0 | -11.6 | 0.0 |
| ONT | 35401 | 32737 | 39421 | 41087 | 39632 | 38000 | 38100 |
| % | 31.0 | -7.5 | 20.4 | 4.2 | -3.5 | -4.1 | 0.3 |
| MAN | 2019 | 2368 | 2231 | 2348 | 2460 | 2360 | 2320 |
| % | 7.7 | 17.3 | -5.8 | 5.2 | 4.8 | -4.1 | -1.7 |
| SASK | 1954 | 2154 | 2070 | 1890 | 1627 | 1850 | 1920 |
| % | 21.2 | 10.2 | -3.9 | -8.7 | -13.9 | 13.7 | 3.8 |
| ALTA | 18170 | 20077 | 16688 | 16835 | 19769 | 18500 | 18700 |
| % | 40.3 | 10.5 | -16.9 | 0.9 | 17.4 | -6.4 | 1.1 |
| BC | 12911 | 8691 | 8731 | 7448 | 7862 | 8100 | 8500 |
| % | 3.7 | -32.7 | 0.5 | -14.7 | 5.6 | 3.0 | 4.9 |
| CAN | 93186 | 86431 | 92190 | 92184 | 96026 | *91100 | *91700 |
| % | 19.5 | -7.2 | 6.7 | -0.0 | 4.2 | -5.1 | 0.7 |

Source: CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

## Multiple Starts
## (units and annual per cent change)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 476 | 364 | 138 | 144 | 190 | 275 | 325 |
| % | -25.5 | -23.5 | -62.1 | 4.3 | 31.9 | 44.7 | 18.2 |
| PEI | 96 | 137 | 144 | 96 | 124 | 160 | 115 |
| % | -22.6 | 42.7 | 5.1 | -33.3 | 29.2 | 29.0 | -28.1 |
| NS | 874 | 880 | 905 | 1576 | 1331 | 1275 | 1125 |
| % | 11.9 | 0.7 | 2.8 | 74.1 | -15.5 | -4.2 | -11.8 |
| NB | 577 | 458 | 575 | 637 | 889 | 650 | 575 |
| % | 5.1 | -20.6 | 25.5 | 10.8 | 39.6 | -26.9 | -11.5 |
| QUE | 9823 | 8453 | 9944 | 9346 | 10489 | 9800 | 9800 |
| % | 16.9 | -13.9 | 17.6 | -6.0 | 12.2 | -6.6 | 0.0 |
| ONT | 18671 | 21093 | 27814 | 30434 | 33650 | 32500 | 33900 |
| % | 16.4 | 13.0 | 31.9 | 9.4 | 10.6 | -3.4 | 4.3 |
| MAN | 593 | 527 | 902 | 212 | 503 | 440 | 480 |
| % | 33.9 | -11.1 | 71.2 | -76.5 | 137.3 | -12.5 | 9.1 |
| SASK | 803 | 811 | 1019 | 623 | 754 | 675 | 700 |
| % | -2.8 | 1.0 | 25.6 | -38.9 | 21.0 | -10.5 | 3.7 |
| ALTA | 5501 | 7045 | 8759 | 9431 | 9405 | 9000 | 9000 |
| % | 48.0 | 28.1 | 24.3 | 7.7 | -0.3 | -4.3 | 0.0 |
| BC | 16440 | 11240 | 7578 | 6970 | 9372 | 10300 | 11500 |
| % | 8.2 | -31.6 | -32.6 | -8.0 | 34.5 | 9.9 | 11.7 |
| CAN | 53854 | 51008 | 57778 | 59469 | 66707 | *65100 | *67500 |
| % | 15.3 | -5.3 | 13.3 | 2.9 | 12.2 | -2.4 | 3.7 |

Source: CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

## Multiple Housing Starts by Type

| | | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NF | Semi-detached | 158 | 163 | 50 | 44 | 30 | 50 | 50 |
| | Row | 18 | 20 | 9 | 23 | 36 | 50 | 50 |
| | Apartment | 300 | 181 | 79 | 77 | 124 | 175 | 225 |
| | Total | 476 | 364 | 138 | 144 | 190 | 275 | 325 |
| PEI | Semi-detached | 12 | 28 | 32 | 46 | 56 | 45 | 40 |
| | Row | 43 | 10 | 31 | 21 | 10 | 25 | 30 |
| | Apartment | 41 | 99 | 81 | 29 | 58 | 90 | 45 |
| | Total | 96 | 137 | 144 | 96 | 124 | 160 | 115 |
| NS | Semi-detached | 303 | 290 | 218 | 266 | 228 | 240 | 250 |
| | Row | 58 | 89 | 29 | 17 | 40 | 60 | 100 |
| | Apartment | 513 | 501 | 658 | 1293 | 1063 | 975 | 775 |
| | Total | 874 | 880 | 905 | 1576 | 1331 | 1275 | 1125 |
| NB | Semi-detached | 106 | 106 | 134 | 113 | 114 | 140 | 100 |
| | Row | 132 | 89 | 94 | 26 | 153 | 80 | 75 |
| | Apartment | 339 | 263 | 347 | 498 | 622 | 430 | 400 |
| | Total | 577 | 458 | 575 | 637 | 889 | 650 | 575 |
| QC | Semi-detached | 2767 | 1930 | 1586 | 1291 | 1309 | 1250 | 1250 |
| | Row | 1433 | 1074 | 1184 | 858 | 869 | 650 | 650 |
| | Apartment | 5623 | 5449 | 7174 | 7197 | 8311 | 7900 | 7900 |
| | Total | 9823 | 8453 | 9944 | 9346 | 10489 | 9800 | 9800 |
| ON | Semi-detached | 4299 | 4575 | 6445 | 7167 | 7106 | 7900 | 8100 |
| | Row | 9964 | 10073 | 10425 | 10846 | 10269 | 8400 | 9000 |
| | Apartment | 4408 | 6445 | 10944 | 12421 | 16275 | 16200 | 16800 |
| | Total | 18671 | 21093 | 27814 | 30434 | 33650 | 32500 | 33900 |
| MAN | Semi-detached | 143 | 131 | 90 | 52 | 51 | 85 | 90 |
| | Row | 96 | 81 | 151 | 63 | 84 | 65 | 85 |
| | Apartment | 354 | 315 | 661 | 97 | 368 | 290 | 305 |
| | Total | 593 | 527 | 902 | 212 | 503 | 440 | 480 |
| SK | Semi-detached | 160 | 174 | 155 | 148 | 116 | 163 | 142 |
| | Row | 352 | 222 | 104 | 173 | 240 | 162 | 168 |
| | Apartment | 291 | 415 | 760 | 302 | 398 | 350 | 390 |
| | Total | 803 | 811 | 1019 | 623 | 754 | 675 | 700 |
| ALB | Semi-detached | 1458 | 1428 | 1570 | 1518 | 1957 | 1800 | 1800 |
| | Row | 1691 | 1512 | 1424 | 1545 | 1779 | 1650 | 1650 |
| | Apartment | 2352 | 4105 | 5765 | 6368 | 5669 | 5550 | 5550 |
| | Total | 5501 | 7045 | 8759 | 9431 | 9405 | 9000 | 9000 |
| B.C. | Semi-detached | 1979 | 1218 | 816 | 885 | 916 | 950 | 1000 |
| | Row | 3469 | 2117 | 1444 | 1675 | 1686 | 1750 | 2000 |
| | Apartment | 10992 | 7905 | 5318 | 4410 | 6770 | 7600 | 8500 |
| | Total | 16440 | 11240 | 7578 | 6970 | 9372 | 10300 | 11500 |
| CAN | Semi-detached | 11385 | 10043 | 11096 | 11530 | 11883 | *12600 | *12800 |
| | Row | 17256 | 15287 | 14895 | 15247 | 15166 | *12900 | *13800 |
| | Apartment | 25213 | 25678 | 31787 | 32692 | 39658 | *39600 | *40900 |
| | Total | 53854 | 51008 | 57778 | 59469 | 66707 | *65100 | *67500 |

Source: CMHC Forecast 2002-2003.
* Total does not add due to rounding.

## Multiple Housing Starts by Area and Tenure

| | | Centres 10,000 population and over | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Rental/Co-op | | Total | | | Total | Other | All Areas |
| | | Private | Assisted | Rental | Condo | Other* | 10,000+ | Areas | Total |
| NFLD | 2001 | 14 | 0 | 14 | 40 | 118 | 172 | 8 | 190 |
| | 2002 | 100 | 50 | 150 | 50 | 55 | 255 | 20 | 275 |
| | 2003 | 75 | 100 | 175 | 80 | 50 | 305 | 20 | 325 |
| PEI | 2001 | 48 | 0 | 48 | 0 | 30 | 78 | 18 | 124 |
| | 2002 | 90 | 0 | 90 | 40 | 0 | 130 | 30 | 160 |
| | 2003 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 | 80 | 35 | 115 |
| NS | 2001 | 600 | 0 | 600 | 320 | 166 | 1086 | 164 | 1331 |
| | 2002 | 600 | 0 | 600 | 375 | 150 | 1125 | 150 | 1275 |
| | 2003 | 450 | 0 | 450 | 400 | 125 | 975 | 150 | 1125 |
| NB | 2001 | 461 | 0 | 461 | 116 | 130 | 707 | 163 | 889 |
| | 2002 | 310 | 0 | 310 | 100 | 140 | 550 | 100 | 650 |
| | 2003 | 325 | 0 | 325 | 75 | 100 | 500 | 75 | 575 |
| QUE | 2001 | 4026 | 0 | 4026 | 4163 | 1630 | 9819 | 354 | 10489 |
| | 2002 | 3850 | 0 | 3850 | 3750 | 1550 | 9150 | 650 | 9800 |
| | 2003 | 3850 | 0 | 3850 | 3750 | 1550 | 9150 | 650 | 9800 |
| ONT | 2001 | 2627 | 89 | 2716 | 16649 | 14161 | 33526 | 100 | 33650 |
| | 2002 | 3900 | 0 | 3900 | 15000 | 13500 | 32400 | 100 | 32500 |
| | 2003 | 4300 | 0 | 4300 | 15400 | 14100 | 33800 | 100 | 33900 |
| MAN | 2001 | 192 | 0 | 192 | 79 | 8 | 279 | 219 | 503 |
| | 2002 | 155 | 0 | 155 | 230 | 15 | 400 | 40 | 440 |
| | 2003 | 155 | 0 | 155 | 230 | 15 | 400 | 80 | 480 |
| SASK | 2001 | 38 | 0 | 38 | 605 | 31 | 674 | 77 | 754 |
| | 2002 | 60 | 0 | 60 | 490 | 50 | 600 | 75 | 675 |
| | 2003 | 70 | 0 | 70 | 505 | 50 | 625 | 75 | 700 |
| ALTA | 2001 | 2470 | 0 | 2470 | 5325 | 770 | 8565 | 521 | 9405 |
| | 2002 | 1750 | 0 | 1750 | 5350 | 700 | 7800 | 1200 | 9000 |
| | 2003 | 1800 | 0 | 1800 | 5450 | 600 | 7850 | 1150 | 9000 |
| BC | 2001 | 2307 | 1605 | 3912 | 4285 | 889 | 9086 | 250 | 9372 |
| | 2002 | 1800 | 100 | 1900 | 7200 | 700 | 9800 | 500 | 10300 |
| | 2003 | 1700 | 0 | 1700 | 8400 | 700 | 10800 | 700 | 11500 |
| CAN | 2001 | 12783 | 1694 | 14477 | 31582 | 17933 | 63992 | 1874 | 65866 |
| | 2002 | 12615 | 150 | 12765 | 32585 | 16860 | 62210 | 2865 | **65100 |
| | 2003 | 12805 | 100 | 12905 | 34290 | 17290 | 64485 | 3035 | **67500 |

Source: CMHC Forecast 2002-2003.
* Includes homeowner and unclassified units.
** Total does not add due to rounding.

## MLS Total Residential Sales
## (units and annual per cent change)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 2170 | 2288 | 2437 | 2593 | 2808 | 2750 | 2775 |
| % | 8.2 | 5.4 | 6.5 | 6.4 | 8.3 | -2.1 | 0.9 |
| PEI | 806 | 1125 | 1184 | 1206 | 1234 | 1100 | 1200 |
| % | 7.5 | 39.6 | 5.2 | 1.9 | 2.3 | -10.9 | 9.1 |
| NS | 7567 | 8052 | 8827 | 8429 | 9268 | 8900 | 8500 |
| % | -9.6 | 6.4 | 9.6 | -4.5 | 10.0 | -4.0 | -4.5 |
| NB | 3941 | 3908 | 4080 | 4524 | 4779 | 4650 | 4700 |
| % | -2.0 | -0.8 | 4.4 | 10.9 | 5.6 | -2.7 | 1.1 |
| QUE | 43463 | 45192 | 49792 | 53755 | 61620 | 58500 | 59000 |
| % | 11.1 | 4.0 | 10.2 | 8.0 | 14.6 | -5.1 | 0.9 |
| ONT | 140608 | 138463 | 148659 | 147158 | 162320 | 153500 | 154000 |
| % | 1.9 | -1.5 | 7.4 | -1.0 | 10.3 | -5.4 | 0.3 |
| MAN | 11180 | 10762 | 11111 | 10612 | 11440 | 11600 | 11600 |
| % | 2.0 | -3.7 | 3.2 | -4.5 | 7.8 | 1.4 | 0.0 |
| SASK | 8346 | 8068 | 8053 | 7552 | 7971 | 7700 | 7800 |
| % | -3.9 | -3.3 | -0.2 | -6.2 | 5.5 | -3.4 | 1.3 |
| ALTA | 43693 | 43383 | 42684 | 43311 | 48989 | 46950 | 47500 |
| % | 16.6 | -0.7 | -1.6 | 1.5 | 13.1 | -4.2 | 1.2 |
| BC | 68182 | 52910 | 58084 | 54179 | 69430 | 72800 | 73000 |
| % | -5.5 | -22.4 | 9.8 | -6.7 | 28.1 | 4.9 | 0.3 |
| CAN | 329956 | 314151 | 334911 | 333319 | 379859 | *368500 | *370100 |
| % | 2.6 | -4.8 | 6.6 | -0.5 | 14.0 | -3.0 | 0.4 |

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

## MLS Average Residential Price
## (dollars and annual per cent change)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 92226 | 91514 | 94359 | 99525 | 104376 | 105500 | 107500 |
| % | -1.5 | -0.8 | 3.1 | 5.5 | 4.9 | 1.1 | 1.9 |
| PEI | 86403 | 79577 | 82139 | 82884 | 87696 | 88750 | 89500 |
| % | 3.0 | -7.9 | 3.2 | 0.9 | 5.8 | 1.2 | 0.8 |
| NS | 96693 | 97015 | 102628 | 110269 | 116052 | 118500 | 119750 |
| % | 3.5 | 0.3 | 5.8 | 7.4 | 5.2 | 2.1 | 1.1 |
| NB | 87204 | 86648 | 88072 | 91624 | 95947 | 98000 | 97500 |
| % | 3.6 | -0.6 | 1.6 | 4.0 | 4.7 | 2.1 | -0.5 |
| QUE | 101715 | 103947 | 107501 | 111260 | 115865 | 118900 | 121900 |
| % | 3.3 | 2.2 | 3.4 | 3.5 | 4.1 | 2.6 | 2.5 |
| ONT | 164382 | 167115 | 174049 | 183841 | 193356 | 198200 | 203000 |
| % | 5.6 | 1.7 | 4.1 | 5.6 | 5.2 | 2.5 | 2.4 |
| MAN | 85404 | 86419 | 84525 | 87884 | 93192 | 96500 | 100000 |
| % | 0.1 | 1.2 | -2.2 | 4.0 | 6.0 | 3.5 | 3.6 |
| SASK | 83978 | 87577 | 91396 | 94047 | 98310 | 103500 | 106500 |
| % | 8.4 | 4.3 | 4.4 | 2.9 | 4.5 | 5.3 | 2.9 |
| ALTA | 124865 | 132905 | 139621 | 146258 | 153737 | 159000 | 165500 |
| % | 6.1 | 6.4 | 5.1 | 4.8 | 5.1 | 3.4 | 4.1 |
| BC | 220512 | 212046 | 215283 | 221371 | 222984 | 224600 | 227000 |
| % | 0.8 | -3.8 | 1.5 | 2.8 | 0.7 | 0.7 | 1.1 |
| CAN | 154644 | 152402 | 158126 | 164129 | 171968 | *176400 | *180400 |
| % | 2.5 | -1.4 | 3.8 | 3.8 | 4.8 | 2.6 | 2.3 |

Source: Canadian Real Estate Association and Real Estate Board of the Fredericton Area Inc.,
CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.
* Total does not add due to rounding.

## Employment (annual per cent change)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 1.2 | 2.6 | 5.5 | -0.2 | 3.3 | 1.0 | 1.5 |
| PEI | 0.5 | 1.9 | 1.5 | 5.3 | 2.0 | 0.5 | 1.3 |
| NS | 1.6 | 3.8 | 2.4 | 2.7 | 0.9 | 0.7 | 2.7 |
| NB | 1.5 | 2.3 | 3.3 | 1.8 | 0.0 | -0.0 | 1.5 |
| QUE | 1.6 | 2.7 | 2.3 | 2.4 | 1.1 | -0.1 | 1.3 |
| ONT | 2.6 | 3.3 | 3.6 | 3.2 | 1.5 | 0.3 | 1.7 |
| MAN | 1.3 | 1.9 | 1.3 | 2.2 | 0.6 | 1.0 | 1.0 |
| SASK | 2.7 | 1.3 | 0.8 | 1.0 | -2.6 | 1.0 | 1.0 |
| ALTA | 3.5 | 3.9 | 2.5 | 2.3 | 2.8 | 1.8 | 2.0 |
| BC | 2.6 | 0.1 | 1.9 | 2.2 | -0.3 | 0.4 | 2.2 |
| CAN | 2.3 | 2.7 | 2.8 | 2.6 | 1.1 | 0.4 | 1.7 |

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.

## Unemployment Rate (per cent)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 18.6 | 18.0 | 16.9 | 16.7 | 15.5 | 15.5 | 16.1 |
| PEI | 15.4 | 13.9 | 14.4 | 12.0 | 11.9 | 12.3 | 12.3 |
| NS | 12.1 | 10.5 | 9.6 | 9.1 | 9.7 | 10.1 | 9.7 |
| NB | 12.7 | 12.2 | 10.2 | 10.0 | 11.2 | 12.0 | 11.8 |
| QUE | 11.4 | 10.3 | 9.3 | 8.4 | 8.7 | 9.0 | 8.7 |
| ONT | 8.4 | 7.2 | 6.3 | 5.7 | 6.4 | 7.3 | 7.4 |
| MAN | 6.5 | 5.5 | 5.6 | 4.9 | 5.0 | 4.9 | 4.8 |
| SASK | 5.9 | 5.8 | 6.1 | 5.2 | 5.8 | 5.8 | 5.8 |
| ALTA | 5.8 | 5.6 | 5.7 | 5.0 | 4.6 | 4.6 | 4.6 |
| BC | 8.4 | 8.8 | 8.3 | 7.2 | 7.6 | 8.4 | 7.6 |
| CAN | 9.1 | 8.3 | 7.6 | 6.8 | 7.2 | 7.8 | 7.6 |

Source: Statistics Canada, CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.

## Real Gross Domestic Product (annual per cent change)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 (E) | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | 1.1 | 7.8 | 6.7 | 5.6 | 1.8 | 4.5 | 3.5 |
| PEI | -0.3 | 5.6 | 3.8 | 3.0 | 1.9 | 1.7 | 2.3 |
| NS | 3.3 | 3.4 | 5.7 | 2.3 | 1.2 | 1.2 | 3.8 |
| NB | 0.9 | 3.5 | 4.6 | 1.8 | 1.2 | 0.7 | 2.4 |
| QUE | 3.5 | 3.4 | 5.2 | 4.3 | 0.7 | 0.6 | 2.8 |
| ONT | 4.9 | 4.8 | 7.4 | 5.3 | 1.7 | 1.0 | 3.4 |
| MAN | 4.2 | 4.3 | 2.7 | 2.8 | 1.6 | 1.5 | 2.5 |
| SASK | 5.5 | 2.9 | 1.2 | 3.2 | 0.8 | 1.0 | 2.0 |
| ALTA | 7.5 | 4.5 | 1.9 | 5.6 | 3.9 | 2.5 | 3.3 |
| BC | 3.4 | 1.7 | 2.8 | 3.9 | 0.8 | 0.9 | 3.0 |
| CAN | 4.3 | 3.9 | 5.1 | 4.4 | 1.4 | 1.3 | 3.2 |

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2001, CMHC Forecast 2002-2003.
(E) Estimate. (F) Forecast.

## Total Net Migration* (persons)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 (E) | 2002 (F) | 2003 (F) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NFLD | -8414 | -7751 | -2316 | -3341 | -3000 | -2750 | -2500 |
| PEI | -232 | 117 | 882 | 403 | 350 | 250 | 400 |
| NS | 527 | 222 | 3012 | 990 | 100 | 500 | 2000 |
| NB | -1223 | -2257 | 1068 | 866 | 600 | 400 | 850 |
| QUE | -1981 | 1637 | 5788 | 3486 | 2200 | 1200 | 1000 |
| ONT | 93877 | 71339 | 96598 | 123772 | 145000 | 130000 | 120000 |
| MAN | -4179 | -1629 | 1272 | 752 | 100 | 100 | 100 |
| SASK | -1473 | -952 | -4913 | -7350 | -11000 | -9000 | -7000 |
| ALTA | 40645 | 45626 | 20402 | 30121 | 36500 | 32400 | 29400 |
| BC | 44614 | 11166 | 24512 | 17892 | 29000 | 33000 | 38000 |
| CAN** | 162161 | 117518 | 146305 | 167591 | 199850 | 186100 | 182250 |

Source: Statistics Canada, CMHC Estimate 2001, CMHC Forecast 2002-2003.
(F) Forecast.
* Sum of interprovincial migration, international migration, and non-permanent residents.
** Excludes Yukon, Northwest Territories, and Nunavut.

## Local Market Indicators

| Census Metropolitan Area | | Total housing starts | Single-detached housing starts | New housing price index, annual % chg. | MLS sales | MLS single-detached average price | | Rental vacancy rate, structures of 3 units + |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Victoria | 2001 | 1,264 | 631 | 0.5 | 5,520 | 259,500 | A | 0.5 |
| | 2002(F) | 1,160 | 655 | 2.7 | 5,720 | 264,000 | A | 1.0 |
| | 2003(F) | 1,300 | 700 | 3.4 | 5,400 | 270,000 | A | 0.7 |
| Vancouver | 2001 | 10,862 | 3,512 | 1.8 | 28,000 | 370,000 | A | 1.0 |
| | 2002(F) | 12,200 | 3,800 | 2.0 | 29,000 | 374,000 | A | 1.2 |
| | 2003(F) | 13,000 | 4,000 | 2.2 | 29,500 | 375,000 | A | 1.2 |
| Abbotsford | 2001 | 418 | 412 | na | 1,720 | 204,000 | A | 2.4 |
| | 2002(F) | 480 | 425 | na | 1,750 | 204,000 | A | 2.5 |
| | 2003(F) | 530 | 440 | na | 1,825 | 206,000 | A | 2.5 |
| Edmonton | 2001 | 7,855 | 4,959 | 1.5 | 16,079 | 133,441 | A | 0.9 |
| | 2002(F) | 7,300 | 4,600 | 2.0 | 15,250 | 139,500 | A | 1.2 |
| | 2003(F) | 7,400 | 4,700 | 2.0 | 16,000 | 145,500 | A | 1.5 |
| Calgary | 2001 | 11,349 | 7,559 | 2.1 | 22,512 | 182,090 | A | 1.2 |
| | 2002(F) | 10,600 | 7,100 | 2.5 | 21,500 | 189,250 | A | 1.5 |
| | 2003(F) | 10,650 | 7,200 | 2.5 | 21,700 | 196,000 | A | 1.5 |
| Saskatoon | 2001 | 900 | 542 | 2.7 | 2,987 | 116,472 | A | 2.9 |
| | 2002(F) | 1,000 | 650 | 3.0 | 2,900 | 121,500 | A | 3.0 |
| | 2003(F) | 1,000 | 625 | 3.0 | 3,000 | 125,000 | A | 2.5 |
| Regina | 2001 | 626 | 401 | 2.4 | 2,700 | 97,000 | A | 2.1 |
| | 2002(F) | 625 | 475 | 3.0 | 2,700 | 100,000 | A | 2.5 |
| | 2003(F) | 615 | 450 | 3.0 | 2,700 | 103,000 | A | 2.5 |
| Winnipeg | 2001 | 1,473 | 1,238 | 1.9 | 10,000 | 94,000 | A | 1.4 |
| | 2002(F) | 1,500 | 1,225 | 2.5 | 10,000 | 98,500 | A | 1.2 |
| | 2003(F) | 1,500 | 1,200 | 2.5 | 10,000 | 102,000 | A | 1.2 |
| Thunder Bay | 2001 | 211 | 163 | -1.0 | 1,343 | 110,689 | A | 5.8 |
| | 2002(F) | 280 | 170 | 0.3 | 1,383 | 111,796 | A | 5.0 |
| | 2003(F) | 250 | 180 | 0.3 | 1,425 | 114,032 | A | 4.5 |
| Sudbury | 2001 | 191 | 191 | -1.0 | 1,935 | 107,623 | A | 5.7 |
| | 2002(F) | 200 | 190 | 0.3 | 1,993 | 107,085 | A | 5.0 |
| | 2003(F) | 240 | 200 | 0.3 | 2,052 | 107,620 | A | 4.5 |
| Windsor | 2001 | 2,157 | 1,605 | -0.1 | 4,600 | 141,580 | A | 2.9 |
| | 2002(F) | 2,085 | 1,575 | 2.0 | 4,650 | 144,410 | A | 2.5 |
| | 2003(F) | 2,050 | 1,600 | 3.0 | 4,725 | 148,020 | A | 2.1 |
| London | 2001 | 1,607 | 1,317 | 2.4 | 7,300 | 136,400 | A | 1.6 |
| | 2002(F) | 2,005 | 1,225 | 1.5 | 6,750 | 135,500 | A | 1.4 |
| | 2003(F) | 1,790 | 1,200 | 2.0 | 6,900 | 137,000 | A | 1.2 |
| Kitchener | 2001 | 3,537 | 2,197 | 3.1 | 4,725 | 165,000 | A | 0.9 |
| | 2002(F) | 3,250 | 2,250 | 2.9 | 4,650 | 170,000 | A | 1.2 |
| | 2003(F) | 3,325 | 2,300 | 3.0 | 4,650 | 175,500 | A | 1.5 |
| St. Catharines-Niagara | 2001 | 1,134 | 916 | 2.5 | 5,345 | 134,925 | A | 1.9 |
| | 2002(F) | 1,125 | 875 | 3.0 | 5,225 | 134,020 | A | 2.5 |
| | 2003(F) | 1,225 | 900 | 2.3 | 5,375 | 138,750 | A | 2.3 |
| Hamilton | 2001 | 3,365 | 1,842 | 2.1 | 11,150 | 174,025 | A | 1.3 |
| | 2002(F) | 3,395 | 1,735 | 2.5 | 10,600 | 175,330 | A | 1.6 |
| | 2003(F) | 3,625 | 1,800 | 3.0 | 11,050 | 181,475 | A | 1.5 |
| Toronto | 2001 | 41,017 | 16,844 | 2.4 | 67,000 | 251,000 | A | 0.9 |
| | 2002(F) | 39,000 | 16,000 | 1.6 | 63,000 | 257,000 | A | 1.0 |
| | 2003(F) | 40,500 | 16,500 | 2.0 | 62,000 | 265,000 | A | 1.1 |

## Local Market Indicators

| Census Metropolitan Area | | Total housing starts | Single-detached housing starts | New housing price index annual % chg. | MLS sales | MLS single-detached average price | | Rental vacancy rate, Structures of 3 units + |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oshawa | 2001 | 2,561 | 2,038 | na | 4,675 | 171,000 | A | 1.3 |
| | 2002(F) | 2,315 | 1,900 | na | 4,500 | 176,000 | A | 1.8 |
| | 2003(F) | 2,465 | 2,000 | na | 4,450 | 180,000 | A | 1.5 |
| Kingston | 2001 | 705 | 527 | na | 3,205 | 130,125 | A | 1.5 |
| | 2002(F) | 760 | 570 | na | 3,395 | 130,775 | A | 1.2 |
| | 2003(F) | 835 | 600 | na | 3,685 | 131,600 | A | 0.8 |
| Ottawa | 2001 | 6,251 | 3,502 | 11.3 | 12,055 | 205,000 | A | 0.8 |
| | 2002(F) | 5,300 | 2,550 | 1.6 | 11,700 | 217,500 | A | 1.3 |
| | 2003(F) | 4,955 | 2,100 | 2.2 | 11,925 | 230,100 | A | 0.9 |
| Hull | 2001 | 1,659 | 1,093 | n.a. | 4,200 | 100,000 | A | 0.6 |
| | 2002(F) | 1,450 | 955 | n.a. | 3,600 | 90,000 | A | 0.8 |
| | 2003(F) | 1,450 | 955 | n.a. | 3,600 | 90,000 | A | 1.0 |
| Montréal | 2001 | 13,303 | 7,152 | 5.0 | 21,800 | 137,000 | A | 0.6 |
| | 2002(F) | 10,100 | 7,000 | 5.0 | 19,500 | 141,000 | A | 0.6 |
| | 2003(F) | 10,000 | 7,000 | 5.0 | 20,000 | 144,000 | A | 1.0 |
| Trois-Rivières | 2001 | 324 | 224 | n.a. | 750 | 79,500 | A | 4.7 |
| | 2002(F) | 400 | 276 | n.a. | 750 | 80,500 | A | 4.0 |
| | 2003(F) | 410 | 290 | n.a. | 750 | 81,000 | A | 4.0 |
| Sherbrooke | 2001 | 589 | 283 | n.a. | 1,245 | 94,300 | A | 2.3 |
| | 2002(F) | 590 | 300 | n.a. | 1,150 | 96,600 | A | 2.0 |
| | 2003(F) | 610 | 320 | n.a. | 1,200 | 98,000 | A | 1.9 |
| Québec | 2001 | 2,555 | 1,581 | 2.1 | 6,800 | 92,000 | A | 0.8 |
| | 2002(F) | 2,800 | 1,732 | 2.1 | 7,000 | 94,300 | A | 0.6 |
| | 2003(F) | 2,800 | 1,732 | 2.1 | 7,000 | 96,000 | A | 1.2 |
| Chicoutimi-Jonquière | 2001 | 336 | 228 | n.a. | 795 | 86,000 | A | 4.4 |
| | 2002(F) | 320 | 230 | n.a. | 800 | 87,500 | A | 4.6 |
| | 2003(F) | 350 | 235 | n.a. | 800 | 87,700 | A | 4.7 |
| Saint John | 2001 | 374 | 325 | 0.5 | 1,375 | 97,000 | A | 5.6 |
| | 2002(F) | 365 | 305 | 0.7 | 1,400 | 97,500 | A | 6.5 |
| | 2003(F) | 335 | 280 | 1.0 | 1,350 | 98,500 | A | 4.0 |
| Halifax | 2001 | 2,340 | 1,296 | 2.5 | 6,212 | 134,106 | A | 2.8 |
| | 2002(F) | 2,150 | 1,200 | 2.2 | 6,050 | 137,500 | A | 3.4 |
| | 2003(F) | 2,050 | 1,175 | 3.3 | 5,900 | 139,000 | A | 3.0 |
| St. John's | 2001 | 1,029 | 875 | 2.0 | 2,675 | 105,237 | A | 2.5 |
| | 2002(F) | 1,075 | 850 | 2.5 | 2,625 | 106,500 | A | 2.0 |
| | 2003(F) | 1,125 | 875 | 2.5 | 2,650 | 108,000 | A | 2.5 |
| Charlottetown | 2001 | 300 | 250 | 1.5 | 470 | 106,355 | A | 1.8 |
| | 2002(F) | 350 | 230 | 1.0 | 450 | 108,000 | A | 2.5 |
| | 2003(F) | 300 | 240 | 1.8 | 460 | 109,000 | A | 2.0 |
| ALL METRO AREAS | 2001 | 120,292 | 63,703 | 2.6 | 259,173 | | | 1.1 |
| | 2002(F) | 114,180 | 61,048 | 3.0 | 249,991 | | | 1.1 |
| | 2003(F) | 116,685 | 61,797 | 2.5 | 252,072 | | | 1.3 |

**Notes:**

A Average MLS price for all dwelling types

S Singles and semi-detached units

C Single-family units less condo units

Source: CMHC, Canadian Real Estate Association, Local real estate boards, Statistics Canada, CMHC Forecast 2002-2003.
n.a.: data not available

## Major Housing Indicators
## Seasonally Adjusted Annual Rates
## (levels and quarterly per cent change)

| | 00:Q1 | 00:Q2 | 00:Q3 | 00:Q4 | 01:Q1 | 01:Q2 | 01:Q3 | 01:Q4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **New housing** | | | | | | | | |
| Building permits, units, thousands | 153.6 | 144.9 | 159.7 | 150.0 | 167.1 | 162.4 | 160.4 | .. |
| % | -9.3 | -5.6 | 10.2 | -6.1 | 11.4 | -2.8 | -1.3 | .. |
| Housing starts, total, thousands | 155.8 | 142.5 | 159.9 | 153.7 | 160.9 | 164.5 | 156.3 | 171.6 |
| % | -0.4 | -8.5 | 12.2 | -3.9 | 4.7 | 2.2 | -5.0 | 9.8 |
| Housing starts, singles, thousands | 96.8 | 91.3 | 92.7 | 90.4 | 96.5 | 92.6 | 94.1 | 102.6 |
| % | 1.0 | -5.7 | 1.5 | -2.5 | 6.7 | -4.0 | 1.6 | 9.0 |
| Housing starts, multiples, thousands | 59.0 | 51.2 | 67.2 | 63.3 | 64.4 | 71.9 | 62.2 | 69.0 |
| % | -2.6 | -13.2 | 31.3 | -5.8 | 1.7 | 11.6 | -13.5 | 10.9 |
| Housing completions, total, thousands | 149.2 | 145.8 | 148.8 | 140.5 | 148.0 | 150.8 | 153.9 | 154.0 |
| % | 1.1 | -2.3 | 2.1 | -5.6 | 5.3 | 1.9 | 2.0 | 0.1 |
| New house price index, 1992=100 | 102.3 | 102.9 | 103.5 | 104.2 | 104.9 | 105.8 | 106.5 | .. |
| % | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.7 | 0.7 | 0.8 | 0.7 | .. |
| **Existing housing** | | | | | | | | |
| MLS resales, units, thousands | 338.4 | 328.1 | 333.6 | 333.2 | 349.7 | 370.6 | 378.8 | .. |
| % | 3.6 | -3.1 | 1.7 | -0.1 | 5.0 | 6.0 | 2.2 | .. |
| MLS average resale price, $C thousands | 162.4 | 162.7 | 164.3 | 167.1 | 166.1 | 170.0 | 173.4 | .. |
| % | 1.1 | 0.2 | 1.0 | 1.7 | -0.6 | 2.4 | 2.0 | .. |
| **Mortgage market** | | | | | | | | |
| Mortgages outstanding, $C billions | 421.3 | 426.3 | 430.0 | 433.8 | 438.6 | 443.6 | 453.6 | .. |
| % | 1.4 | 1.2 | 0.9 | 0.9 | 1.1 | 1.2 | 2.2 | .. |
| Mortgage approvals, $C billions | 69.5 | 72.0 | 76.5 | 78.7 | 84.3 | 89.5 | .. | .. |
| % | 1.1 | 3.6 | 6.4 | 2.8 | 7.1 | 6.2 | .. | .. |
| 1-year mortgage rate, per cent* | 7.63 | 8.03 | 7.90 | 7.83 | 7.10 | 6.73 | 6.03 | 4.70 |
| 5-year mortgage rate, per cent* | 8.48 | 8.52 | 8.25 | 8.15 | 7.58 | 7.67 | 7.50 | 6.87 |
| **Residential investment**** | | | | | | | | |
| Total, $1992 billions | 45.9 | 44.7 | 45.8 | 46.2 | 46.8 | 46.9 | 47.5 | .. |
| % | 0.4 | -2.6 | 2.4 | 1.0 | 1.3 | 0.3 | 1.1 | .. |
| New, $1992 billions | 23.4 | 22.4 | 22.8 | 22.9 | 23.6 | 23.5 | 23.6 | .. |
| % | -0.6 | -4.1 | 1.5 | 0.5 | 3.4 | -0.5 | 0.3 | .. |
| Alterations, $1992 billions | 15.5 | 15.5 | 15.9 | 16.4 | 16.0 | 15.7 | 16.0 | .. |
| % | 1.3 | 0.0 | 3.1 | 2.6 | -2.0 | -1.8 | 1.5 | .. |
| Transfer costs, $1992 billions | 7.0 | 6.8 | 7.1 | 7.0 | 7.1 | 7.6 | 7.8 | .. |
| % | 1.9 | -3.2 | 3.6 | -0.8 | 1.7 | 7.1 | 2.6 | .. |
| Deflator, 1992=100 | 106.1 | 106.3 | 105.5 | 106.4 | 107.9 | 108.6 | 109.1 | .. |
| % | 1.9 | 0.2 | -0.8 | 0.9 | 1.4 | 0.7 | 0.5 | .. |

**Sources: CMHC, Statistics Canada, Bank of Canada, Canadian Real Estate Association.**
**.. Data not available.**
*** All indicators are seasonally adjusted, except 1-year and 5-year mortgage rates.**
**** Residential investment includes outlays for new permanent housing, conversion costs, cost of alterations and improvements, supplementary costs, and transfer costs.**

# PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION

ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## L'activité ralentira en 2002, mais accélérera en 2003

**Aperçu**

***Mises en chantier :***
***2002 : 156 100***
***2003 : 159 200***

***Reventes :***
***2002 : 368 500***
***2003 : 370 100***

**Mises en chantier :** On prévoit une légère diminution des mises en chantier cette année, mais une augmentation en 2003. La baisse découlera de la faible croissance de l'emploi en 2001 et 2002. La construction résidentielle ira toutefois bon train, en raison de la forte immigration, des taux hypothécaires avantageux et de la hausse du prix des logements. En 2003, le nombre de mises en chantier augmentera à la faveur du raffermissement de l'économie.

**Reventes :** La faible création d'emplois entraînera une diminution des ventes en 2002, mais avec la reprise économique, les ventes reprendront de plus belle en 2003.

**Prix :** On s'attend à ce que les prix augmentent de 2 à 3 % sur le marché de la revente au cours des deux prochaines années, car les ventes diminueront en raison de la diminution du nombre d'inscriptions sur le marché.

**Détails en page 3.**

**Premier trimestre 2002**


3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **MARCHÉ LOCATIF : APERÇU ET PERSPECTIVES**

**ARTICLES PROVINCIAUX**
9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve et Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**


**Perspectives SCHL du marché de l'habitation : votre référence pour la planification de vos affaires**

## Les régions À SURVEILLER

**Alberta :** Grâce à l'une des économies les plus prospères au pays, l'activité demeurera élevée dans le secteur de la construction (voir page 10).

**Ontario :** Compte tenu de la migration, le nombre de mises en chantier devrait dépasser les 70 000 pour chacune des deux prochaines années (voir page 13).

**Colombie-Britannique :** Favorisé en partie par des taux hypothécaires avantageux, le marché de l'habitation continuera de prospérer après le creux de l'an 2000, (voir page 9).

**Obtenez votre copie 2 à 3 semaines plus rapidement avec la distribution par courriel! Contactez le (613) 748-2006 pour les détails.**


**Centre d'analyse de marché de la SCHL**
**Courriel : Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca**


SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

# LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

## Renseignements et abonnements

Composez le 1 800 668-2642. À l'extérieur du Canada, le 1 (613) 748-2006, télécopieur (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : **www.cmhc-schl.gc.ca**

Abonnement annuel (4 numéros) 120 $, T.P.S. en sus
Un numéro 40 $, T.P.S. en sus
*Précisez le format : papier ou PDF (fichiers PDF envoyés par courriel).*

Vous pouvez également commander ou vous abonner à nos publications à l'adresse suivante :
**www.cmhc-schl.gc.ca/InfoMarche/magasin**

« Multiple Listing Service (MLS™) » et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Tous droits réservés

ISSN 1488-6545

Numéro de produit 61502-2002-Q01

**Dates de diffusion PDF**

**Deuxième trimestre 2002 — avril**
**Troisième trimestre 2002 — juillet**
**Quatrième trimestre 2002— octobre**

# Perspectives nationales

**En détail**

## Le secteur de la construction de collectifs demeurera robuste

Le nombre de mises en chantier de collectifs sera toujours très appréciable en 2002 et 2003 par rapport à la moyenne des cinq dernières années, et la construction de maisons individuelles devrait ralentir quelque peu car la hausse de leur prix rend les logements collectifs plus intéressants.

## Les bas taux d'inoccupation devraient entraîner une hausse de la construction

Étant donné que les taux d'inoccupation des logements locatifs sont bas, les mises en chantier de collectifs devraient s'accélérer. À noter toutefois qu'une petite partie sera destinée au marché locatif, la plupart prenant la forme de copropriétés. Certains de ces logements seront quand même loués, ce qui permettra de combler une parties de la demande sur ce marché.

## La construction d'appartements : le secteur le plus actif

Les mises en chantier d'appartements seront très nombreuses dans la plupart des régions du pays. On estime à 40 000 par an, en moyenne, le nombre de mises en chantier d'appartements au cours des deux prochaines années, soit 30 % de plus que la moyenne enregistrée entre 1997 et 2001.

## Le marché des maisons individuelles offre quand même encore des débouchés

Même si on prévoit qu'en 2002 et 2003 il y aura moins de mises en chantier de maisons individuelles qu'au cours des cinq dernières années, leur nombre demeurera important (environ 90 000 par année). La construction de maisons individuelles fera un bond en Colombie-Britannique et en Saskatchewan cette année et l'an prochain. Elle progressera également dans toutes les autres provinces en 2002, sauf au Québec, au Manitoba et au Nouveau-Brunswick.

## Après avoir atteint un sommet, le nombre de transactions diminue sur le marché de la revente

Le nombre de transactions a atteint un niveau record en 2001 sur le marché de la revente, mais il devrait se replier en 2002 en raison de la moins bonne conjoncture de l'emploi. Il approchera quand même les 370 000 grâce aux bas taux hypothécaires.

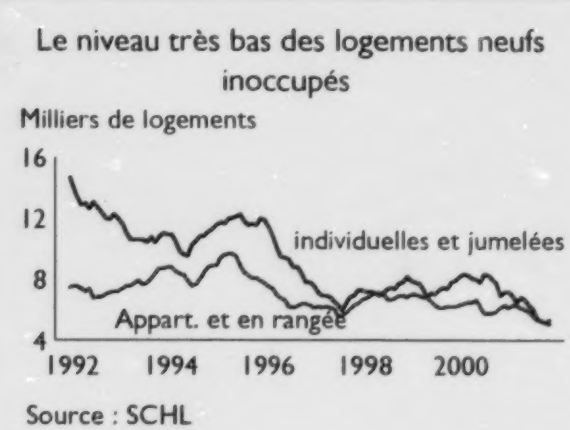
## L'augmentation des prix sera moins importante en 2002-2003

Le prix de vente des logements existants augmentera de 2 à 3 % en 2002 et 2003, ce qui est moins élevé qu'au cours des deux dernières années (4 à 5 %). Néanmoins, dans plusieurs centres urbains, on verra un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

# Regard sur les STOCKS

## Le niveau des stocks de logements nouvellement achevés et inoccupés aide à expliquer le regain d'activité dans le secteur de la construction résidentielle

**Le stock de tous les types de logements nouvellement achevés et inoccupés est maintenant à son plus bas niveau jamais enregistré par la SCHL. Cela signifie que pour répondre à la demande, on devra construire plutôt que de puiser encore dans les stocks.**




**Cette situation est très semblable à celle qui prévaut sur le marché locatif. Ce dernier est en effet très serré, puisque le taux d'inoccupation moyen national d'un logement de trois chambres et plus avoisine 1%. Cela signifie qu'il faudra construire de nouveaux logements pour combler une partie de la demande, car le nombre de logements locatifs inoccupés est insuffisant.**

**En conséquence, comme la demande de logements déclinera mais demeurera robuste, la construction résidentielle devrait aller bon train au cours des prochaines années étant donné le bas niveau des stocks de logements neufs et du taux d'inoccupation des logements locatifs.**

**Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Perspectives nationales

**En détail**

### Le secteur de la construction de collectifs demeurera robuste

Le nombre de mises en chantier de collectifs sera toujours très appréciable en 2002 et 2003 par rapport à la moyenne des cinq dernières années, et la construction de maisons individuelles devrait ralentir quelque peu car la hausse de leur prix rend les logements collectifs plus intéressants.

### Les bas taux d'inoccupation devraient entraîner une hausse de la construction

Étant donné que les taux d'inoccupation des logements locatifs sont bas, les mises en chantier de collectifs devraient s'accélérer. À noter toutefois qu'une petite partie sera destinée au marché locatif, la plupart prenant la forme de copropriétés. Certains de ces logements seront quand même loués, ce qui permettra de combler une parties de la demande sur ce marché.

### La construction d'appartements : le secteur le plus actif

Les mises en chantier d'appartements seront très nombreuses dans la plupart des régions du pays. On estime à 40 000 par an, en moyenne, le nombre de mises en chantier d'appartements au cours des deux prochaines années, soit 30 % de plus que la moyenne enregistrée entre 1997 et 2001.

### Le marché des maisons individuelles offre quand même encore des débouchés

Même si on prévoit qu'en 2002 et 2003 il y aura moins de mises en chantier de maisons individuelles qu'au cours des cinq dernières années, leur nombre demeurera important (environ 90 000 par année). La construction de maisons individuelles fera un bond en Colombie-Britannique et en Saskatchewan cette année et l'an prochain. Elle progressera également dans toutes les autres provinces en 2002, sauf au Québec, au Manitoba et au Nouveau-Brunswick.

### Après avoir atteint un sommet, le nombre de transactions diminue sur le marché de la revente

Le nombre de transactions a atteint un niveau record en 2001 sur le marché de la revente, mais il devrait se replier en 2002 en raison de la moins bonne conjoncture de l'emploi. Il approchera quand même les 370 000 grâce aux bas taux hypothécaires.

### L'augmentation des prix sera moins importante en 2002-2003

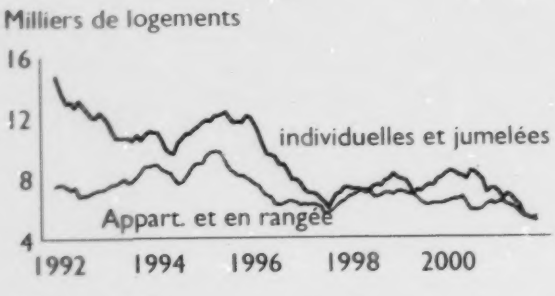
Le prix de vente des logements existants augmentera de 2 à 3 % en 2002 et 2003, ce qui est moins élevé qu'au cours des deux dernières années (4 à 5 %). Néanmoins, dans plusieurs centres urbains, on verra un meilleur équilibre entre l'offre et la demande.

## Regard sur les STOCKS

### Le niveau des stocks de logements nouvellement achevés et inoccupés aide à expliquer le regain d'activité dans le secteur de la construction résidentielle

**Le stock de tous les types de logements nouvellement achevés et inoccupés est maintenant à son plus bas niveau jamais enregistré par la SCHL. Cela signifie que pour répondre à la demande, on devra construire plutôt que de puiser encore dans les stocks.**

Le niveau très bas des logements neufs inoccupés




Source : SCHL

**Cette situation est très semblable à celle qui prévaut sur le marché locatif. Ce dernier est en effet très serré, puisque le taux d'inoccupation moyen national d'un logement de trois chambres et plus avoisine 1%. Cela signifie qu'il faudra construire de nouveaux logements pour combler une partie de la demande, car le nombre de logements locatifs inoccupés est insuffisant.**

**En conséquence, comme la demande de logements déclinera mais demeurera robuste, la construction résidentielle devrait aller bon train au cours des prochaines années étant donné le bas niveau des stocks de logements neufs et du taux d'inoccupation des logements locatifs.**

**Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Tendances repères

**Points positifs**

- ✓ *Bas taux hypothécaires*
- ✓ *Forte immigration*

**À surveiller**

- ✓ *Perspectives défavorables au chapitre de l'emploi*
- ✓ *Confiance des consommateurs*

## L'économie

Après le ralentissement de la croissance économique observé au cours des derniers trimestres de 2001, la SCHL prévoit qu'en 2002 le rythme de croissance sera irrégulier aux deux premiers trimestres, qu'il sera modéré au troisième trimestre et ira en s'accélérant au cours du dernier trimestre de l'année.

La reprise devrait reposer sur le raffermissement de l'activité économique aux É.- U., la faiblesse du dollar canadien, l'abaissement des taux d'intérêt, le redressement des marchés boursiers et les mesures de relance budgétaire. Au début, toutefois, cette reprise sera modérée, et ce, pour deux raisons essentielles. Tout d'abord, les dépenses d'investissement des sociétés seront limitées en raison des profits médiocres, du niveau élevé des stocks et du bas taux d'utilisation des capacités de production. Ensuite, la progression du chômage entraînera une diminution des dépenses de consommation. Globalement, la croissance du PIB devrait tourner autour de 1,3 % au Canada en 2002. En 2003, à la faveur de la reprise des dépenses de consommation et d'investissement, la croissance économique devrait être de l'ordre de 3 à 4 %.

## Taux hypothécaires

Au début de 2002, la Banque du Canada a encore abaissé son taux directeur pour stimuler l'économie. En conséquence, les taux hypothécaires à court et à long termes ont considérablement chuté par rapport aux niveaux les plus élevés de 2000 (d'environ 175 points de base pour un terme de 5 ans et de 325 points de base pour les prêts à un an). Les taux hypothécaires devraient passer à un creux au premier trimestre 2002 et demeurer bas la majeure partie de l'année. Ces taux augmenteront lentement une fois que l'économie regagnera de la vigueur, vers la fin de 2002, puis remonteront de façon plus marquée en 2003, quand l'activité économique s'intensifiera.

## Migration

Depuis la crise asiatique de 1998, la migration nette totale a fait un bond important. En fait, l'an dernier, le Canada a accueilli plus d'immigrants que ne l'avait prévu le gouvernement fédéral.

Il reste toutefois encore à voir quel sera l'impact des événements du 11 septembre sur l'immigration. À ce stade-ci, il est raisonnable de penser que le nombre de nouveaux arrivants sera plus proche du milieu de la fourchette cible de 210 000 à 235 000 personnes fixée par le gouvernement du Canada pour cette année. Les données provisoires indiquent que le nombre de personnes qui obtiennent le statut d'immigrant a diminué considérablement depuis le 11 septembre. Mais comme on s'attend également à un recul de l'émigration par rapport aux niveaux récents, le solde migratoire sera tout de même encore très favorable. Il s'agit d'un facteur important de maintien de la demande de logements, particulièrement à Toronto, Vancouver et Montréal.

L'incidence de l'immigration sur la demande de logements est double. L'afflux récent d'immigrants entraînera un accroissement de la demande de logements locatifs. Le nombre important d'immigrants arrivés au pays au début des années 1990 se traduira par une augmentation de la demande de logements pour propriétaires-occupants, car ces immigrants quittent le marché locatif pour accéder à la propriété, particulièrement maintenant que les taux hypothécaires sont bas.

## Emploi

La création d'emplois est le principal facteur nous obligeant à rajuster nos prévisions à la baisse pour le marché de l'habitation en 2002. L'emploi a beaucoup progressé entre 1997 et 2000, avec la création de près d'un million de postes de travail. Toutefois, l'an dernier, le rythme de création d'emplois a ralenti puisqu'il n'y a eu en moyenne que 167 000 emplois de plus qu'en 2000. Ce rythme devrait ralentir davantage car on ne prévoit environ 70 000 nouveaux emplois pour 2002. Ce ralentissement de l'activité observé depuis l'an dernier, et le fait qu'une bonne partie de ces postes sont des emplois à temps partiel, nuiront à la demande de logements.

## Confiance des consommateurs

La confiance des consommateurs demeure robuste. Le groupe d'âge au sein duquel on retrouve le plus de personnes qui ont acheté une maison ou ont l'intention de le faire demeure confiant, et plus de la moitié des consommateurs pensent que c'est un bon moment pour se lancer dans des dépenses importantes. La confiance devrait toutefois se dégrader au cours des premiers trimestres de 2002, mais pas comme si nous étions en période de récession. Le niveau de confiance est grandement fonction des perspectives d'emploi, et il faudrait des mises à pied massives pour entamer la confiance des consommateurs au point qu'elle tombe au niveau de ce qu'on a connu au début des années 1980 et 1990.

**Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Tendances en bref

## Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

| Facteur | Commentaire | Incidence 2002 | Incidence 2003 |
|---|---|---|---|
| Taux hypothécaires | Bas cette année et en hausse en 2003 | | |
| Emploi | La faible création d'emplois en 2001 et 2002 freinera la demande de logements cette année et l'an prochain. | | |
| Revenus | Le rythme d'accroissement sera plus modéré, mais demeurera positif en raison des réductions d'impôts et des hausses salariales. | | |
| Migration nette | Après les sommets atteints en 2001, l'immigration va décroître, mais rester forte et soutenir la demande de logements. | | |
| Formation de ménages | En hausse, en raison de l'immigration nette et de la forte création d'emplois depuis 1997. | | |
| Confiance des consommateurs | La confiance est demeurée élevée au deuxième semestre de 2001, mais elle devrait s'effriter à cause des piètres perspectives d'emploi. La demande de logements pourrait en subir les conséquences en 2002. La confiance devrait toutefois se raffermir d'ici 2003. | | |
| Marché de la revente | La demande qui déborde sur le marché des logements neufs en raison des conditions exceptionnellement tendues qui prévalent sur le marché de la revente stimulera la construction résidentielle en 2002, mais pas autant qu'en 2001. | | |
| Logements vacants | Le fait que les stocks soient à de bas niveaux est de bon augure pour les constructeurs. | | |
| Taux d'inoccupation | Construction de collectifs favorisée par les bas taux | | |

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737 mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

# Marché locatif : aperçu et perspectives

Le marché locatif s'est transformé au cours des dernières années. La réduction des taux d'inoccupation et la hausse des loyers, conjuguées à la mise en oeuvre d'un nouveau partenariat gouvernemental pour la production de logements locatifs abordables, auront une incidence sur le marché locatif en 2002 et en 2003.

## Le taux d'inoccupation des appartements locatifs en baisse

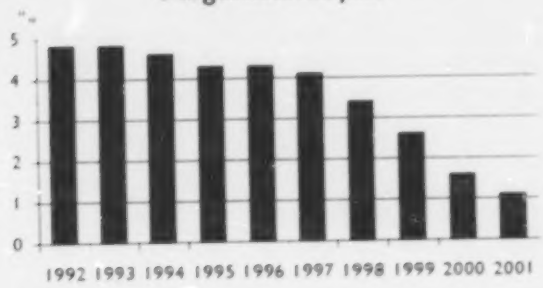
Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans les immeubles de trois logements et plus des régions métropolitaines est passé de 1,6 % en octobre 2000 à 1,1 % en octobre dernier. Il s'agit du plus bas taux enregistré depuis 1987, année où les immeubles de trois appartements ou plus ont été visés pour la première fois par l'Enquête.

Le taux a diminué dans 17 des 26 régions métropolitaines. Les reculs de l'inoccupation les plus prononcés ont été enregistrés à **Sherbrooke** (de 4,7 à 2,3 %), **Trois-Rivières** (de 6,8 à 4,7 %) et **Sudbury** (de 7,7 à 5,7 %).

Seize régions métropolitaines affichaient en octobre dernier un taux d'inoccupation inférieur à 2 %, alors qu'il se situait à moins de 1 % dans huit d'entres elles. Les taux les plus bas ont été observés à **Victoria** (0,5 %), **Montréal** (0,6 %) et **Gatineau** (0,8 %).

Dans la majorité des régions métropolitaines, le recul de l'inoccupation se poursuit en raison de la création soutenue d'emplois depuis 1997, de la forte immigration internationale et de l'accroissement du nombre de jeunes adultes arrivant sur le marché de l'habitation. Ailleurs au pays, l'offre accrue de logements locatifs et le fort mouvement d'accession à la propriété ont entraîné une progression du taux d'inoccupation.

Taux d'inoccupation – Régions métropolitaines
Appartements d'initiative privée - Immeubles de 3 logements et plus




Source : SCHL

## Nouvelle entente sur la construction de logements abordables

Le 30 novembre 2001, les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux se sont entendus sur un cadre de référence visant à augmenter la production de logements abordables dans l'ensemble du Canada. Compte tenu des besoins et des priorités des provinces et des territoires, cette entente pourra porter sur la construction, les rénovations d'envergure, la conversion et l'accession à la propriété à coût abordable. Les parties conviendront, au moyen d'ententes bilatérales, des modalités des programmes admissibles dans chaque province et territoire. Des ententes ont déjà été signées avec le Québec, la Colombie-Britannique, le Nunavut et les Territoires du Nord-Ouest.

Le cadre de référence des ententes comportera les paramètres suivants :

- Le gouvernement fédéral s'est engagé à fournir une contribution totale de 680 millions de dollars sur une période de 5 ans.
- Les provinces et les territoires devront fournir une contribution globale équivalente à celle du gouvernement fédéral.
- Les fonds du gouvernement fédéral peuvent être utilisés pour couvrir les contributions aux fins d'immobilisations et les frais d'administration de l'initiative dans les provinces et les territoires.
- La contribution fédérale maximum s'établit à 25 000 $ en moyenne par logement pour la durée du programme.
- Les logements financés doivent demeurer abordables pendant une période d'au moins 10 ans.
- Les contributions des provinces et des territoires peuvent prendre la forme d'immobilisations ou d'autres types de subventions; il peut aussi s'agir de contributions en espèces ou en nature, fournies par la province, le territoire ou un tiers.

**Contact : Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Marché locatif : aperçu et perspectives

Le marché locatif s'est transformé au cours des dernières années. La réduction des taux d'inoccupation et la hausse des loyers, conjuguées à la mise en oeuvre d'un nouveau partenariat gouvernemental pour la production de logements locatifs abordables, auront une incidence sur le marché locatif en 2002 et en 2003.

## Le taux d'inoccupation des appartements locatifs en baisse

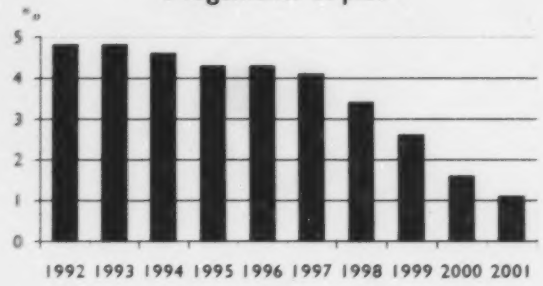
Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans les immeubles de trois logements et plus des régions métropolitaines est passé de 1,6 % en octobre 2000 à 1,1 % en octobre dernier. Il s'agit du plus bas taux enregistré depuis 1987, année où les immeubles de trois appartements ou plus ont été visés pour la première fois par l'Enquête.

Le taux a diminué dans 17 des 26 régions métropolitaines. Les reculs de l'inoccupation les plus prononcés ont été enregistrés à **Sherbrooke** (de 4,7 à 2,3 %), **Trois-Rivières** (de 6,8 à 4,7 %) et **Sudbury** (de 7,7 à 5,7 %).

Seize régions métropolitaines affichaient en octobre dernier un taux d'inoccupation inférieur à 2 %, alors qu'il se situait à moins de 1 % dans huit d'entres elles. Les taux les plus bas ont été observés à **Victoria** (0,5 %), **Montréal** (0,6 %) et **Gatineau** (0,8 %).

Dans la majorité des régions métropolitaines, le recul de l'inoccupation se poursuit en raison de la création soutenue d'emplois depuis 1997, de la forte immigration internationale et de l'accroissement du nombre de jeunes adultes arrivant sur le marché de l'habitation. Ailleurs au pays, l'offre accrue de logements locatifs et le fort mouvement d'accession à la propriété ont entraîné une progression du taux d'inoccupation.

Taux d'inoccupation – Régions métropolitaines
Appartements d'initiative privée - Immeubles de 3 logements et plus




Source : SCHL

## Nouvelle entente sur la construction de logements abordables

**Le 30 novembre 2001, les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux se sont entendus sur un cadre de référence visant à augmenter la production de logements abordables dans l'ensemble du Canada. Compte tenu des besoins et des priorités des provinces et des territoires, cette entente pourra porter sur la construction, les rénovations d'envergure, la conversion et l'accession à la propriété à coût abordable. Les parties conviendront, au moyen d'ententes bilatérales, des modalités des programmes admissibles dans chaque province et territoire. Des ententes ont déjà été signées avec le Québec, la Colombie-Britannique, le Nunavut et les Territoires du Nord-Ouest.**

**Le cadre de référence des ententes comportera les paramètres suivants :**

- **Le gouvernement fédéral s'est engagé à fournir une contribution totale de 680 millions de dollars sur une période de 5 ans.**
- **Les provinces et les territoires devront fournir une contribution globale équivalente à celle du gouvernement fédéral.**
- **Les fonds du gouvernement fédéral peuvent être utilisés pour couvrir les contributions aux fins d'immobilisations et les frais d'administration de l'initiative dans les provinces et les territoires.**
- **La contribution fédérale maximum s'établit à 25 000 $ en moyenne par logement pour la durée du programme.**
- **Les logements financés doivent demeurer abordables pendant une période d'au moins 10 ans.**
- **Les contributions des provinces et des territoires peuvent prendre la forme d'immobilisations ou d'autres types de subventions; il peut aussi s'agir de contributions en espèces ou en nature, fournies par la province, le territoire ou un tiers.**

**Contact : Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

## La hausse des loyers et la baisse des taux hypothécaires auront des répercussions

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs, la hausse moyenne des loyers pour des appartements de deux chambres a été de 3,4 % entre octobre 2000 et octobre 2001. Entre octobre 1999 et octobre 2000, la hausse moyenne des loyers fut similaire (3,3 %). Il s'agit d'une moyenne non pondérée pour les appartements d'initiative privée, situés dans des immeubles comptant trois logements et plus.

Au cours des dernières années, la hausse importante des loyers, combinée avec la baisse des taux hypothécaires, à des niveaux inégalés depuis plus de quarante ans pour certaines échéances, augmente l'attrait de l'accession à la propriété.

En comparant les loyers moyens des appartements locatifs dans certaines régions métropolitaines avec les mensualités hypothécaires dérivées du prix moyen des appartements en copropriété neufs récemment écoulés, il appert que l'accession à la propriété constitue une alternative de plus en plus intéressante sur le plan du coût pour les locataires d'Ottawa notamment. Ce n'est cependant pas encore le cas dans certaines régions métropolitaines où l'écart entre le loyer moyen et les mensualités hypothécaires demeure très important, comme à Toronto et à Vancouver.

**Comparaison entre le loyer moyen* et les mensualités hypothécaires** dans certaines régions métropolitaines**

| Régions métropolitaines | Taux d'inoccupation des appartements * | Loyer moyen ($) des appartements de 2 chambres* | Mensualités hypothécaires ** | Écart ($) |
|---|---|---|---|---|
| Calgary | 1.2 | 783 | 1 018 | 235 |
| Edmonton | 0,9 | 654 | 922 | 268 |
| Halifax | 2,8 | 783 | 918 | 135 |
| Hamilton | 1,3 | 439 | 1 123 | 684 |
| Kitchener | 0,9 | 722 | 856 | 134 |
| Montréal | 0,6 | 530 | 781 | 251 |
| Ottawa | 0,9 | 914 | 914 | 0 |
| Regina | 2,1 | 568 | 901 | 333 |
| Saskatoon | 2,9 | 558 | 815 | 257 |
| Toronto | 0,9 | 1 027 | 1 884 | 857 |
| Vancouver | 1,0 | 919 | 1 777 | 858 |
| Victoria | 0,5 | 751 | 1 468 | 717 |
| Windsor | 2,9 | 738 | 845 | 107 |
| Winnipeg | 1,4 | 605 | 790 | 185 |

Source : SCHL

*Appartements de 2 chambres d'initiative privée, situés dans des immeubles de 3 logements et plus.

** Basées sur le prix moyen des appartements en copropriété neufs écoulés de janvier à novembre 2001. Mise de fonds de 5 %, taux hypothécaire à 5 ans de 5,85 % et amortissement de 25 ans.

Contact : Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca

## Augmentation de la construction de logements locatifs

La baisse importante du taux d'inoccupation depuis cinq ans et la hausse des loyers stimulent la construction d'un plus grand nombre de logements locatifs. En 2001, les mises en chantier de logements locatifs en milieu urbain totalisaient 14 681* logements, soit près de 45 % de plus qu'en 2000 (10 155 logements). Le pourcentage de logements locatifs mis en chantier par rapport à l'ensemble des mises en chantier en milieu urbain demeure relativement faible à 10,3 %.

Au cours des deux prochaines années, les loyers devraient progresser plus rapidement que l'inflation dans certaines villes. Le rythme de croissance demeurera toutefois modéré dans l'ensemble, compte tenu de l'accession à la propriété.

La hausse prévue des loyers ne sera peut-être pas suffisante pour encourager d'importants investissements dans le logement locatif d'initiative privée, mais pourra stimuler la production de copropriétés.

Mises en chantier de logements locatifs
Centres urbains de 10 000 et plus

| Provinces | 2001 | % des mises en chantier totales |
|---|---|---|
| T.-N. | 14 | 1.2 |
| Î.-P.-É. | 48 | 12,8 |
| N.-B. | 669 | 30,4 |
| N.-É. | 746 | 27,0 |
| Québec | 4 018 | 18,3 |
| Ontario | 2 717 | 3,9 |
| Manitoba | 120 | 7,2 |
| Saskatchewan | 34 | 2,1 |
| Alberta | 2 485 | 10,1 |
| C.-B. | 3 826 | 24,4 |
| Canada | 14 681 | 10,3 |

Source : SCHL

* Ces chiffres n'englobent pas les mises en chantier de logements dont la location n'est pas la vocation première, mais qui accueillent néanmoins des locataires, comme c'est le cas pour de nombreux appartements en copropriété.

## Le taux d'inoccupation locatif devrait demeurer bas

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les immeubles d'initiative privée comptant trois logements et plus au sein des régions métropolitaines sera stable à 1,1 % lors de l'Enquête d'octobre 2002. La hausse de l'immigration et l'effet retardé de la croissance de l'emploi chez les jeunes, au cours des trois dernières années, maintiendront la pression sur les marchés locatifs dans plusieurs régions métropolitaines.

Le taux d'inoccupation devrait légèrement progresser pour se fixer à 1,3 % en 2003. L'apport de copropriétés et de logements locatifs neufs devrait contribuer à cette progression.■

### Taux d'inoccupation 2002

| En baisse | | En hausse |
|---|---|---|
| Winnipeg | Victoria | Toronto |
| Thunder Bay | Vancouver | Oshawa |
| Sudbury | Abbotsford | Ottawa |
| Windsor | Edmonton | Gatineau |
| London | Calgary | Chicoutimi |
| Kingston | Saskatoon | Saint John |
| Trois-Rivières | Regina | Halifax |
| Sherbrooke | Kitchener | Charlottetown |
| Québec | St.Catharines | |
| St. John's | Hamilton | |

**Aucun changement**
Montréal

Source : SCHL

**Pour plus de renseignements sur la conjoncture des marchés locatifs métropolitains, contactez l'analyste de marché SCHL le plus près de chez vous.**

**Contact : Michel Laurence (613) 748-2737, mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca**

# Colombie-Britannique

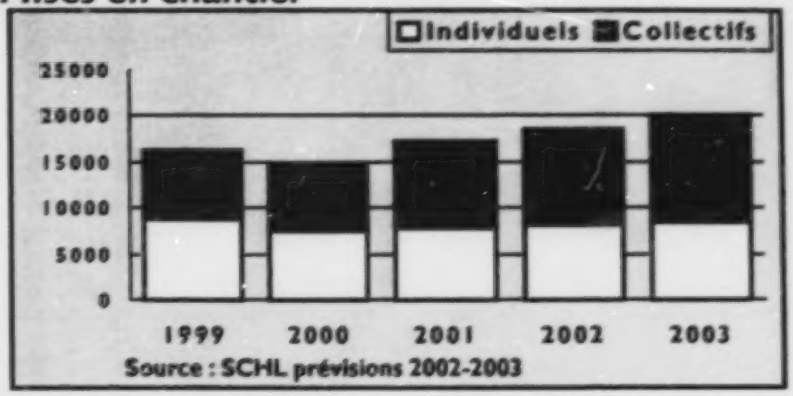
## Aperçu

**L'économie est en déclin, mais le redressement du marché de l'habitation se poursuivra en 2002**

En Colombie-Britannique, les perspectives économiques ne sont pas favorables pour le premier semestre 2002. Le ralentissement de l'économie mondiale, conjugué aux répercussions de l'imposition par les États-Unis de droits compensatoires sur le bois d'oeuvre, a entraîné d'importantes pertes d'emploi dans la province. La confiance des consommateurs s'en est par conséquent ressentie, en particulier dans les collectivités tributaires des ressources naturelles.

On prévoit malgré tout qu'il y aura une reprise au second semestre, en raison d'un redressement aux États-Unis. La hausse prévue du prix des marchandises devrait stimuler la croissance dans le secteur des ressources naturelles et permettre de récupérer bon nombre des emplois perdus en 2001. Des gains économiques plus considérables seront enregistrés en 2003 en raison des récentes réductions d'impôt et de dépenses d'investissement accrues.

### Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

Malgré la faiblesse de l'économie, qui devrait persister au début de 2002, le marché de l'habitation devrait continuer à se redresser en C.-B. Les taux d'intérêt et hypothécaires bas devraient plus que neutraliser les répercussions négatives des pertes d'emploi, en particulier dans le **Lower Mainland**, à **Victoria** et dans **l'Okanagan**. Au cours de la dernière année, les accédants à la propriété étaient les plus actifs sur le marché. En 2002, ce sera le tour des acheteurs d'un logement à un cran supérieur, ce qui devrait gonfler les ventes de maisons individuelles.

Le stock de logements neufs invendus étant toujours faible, on s'attend à ce que la construction résidentielle augmente en 2002. À l'instar des années passées, la croissance la plus importante sera observée dans le secteur des collectifs de **Vancouver**, alors qu'ailleurs dans la province les gains devraient demeurer relativement faibles, jusqu'à ce que l'économie s'améliore dans l'ensemble de la province en 2003.

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** Le nombre de mises en chantier devrait progresser de 3 % en 2002. Cette hausse sera essentiellement attribuable à **Surrey, Langley, Maple Ridge** et, dans une moindre mesure, à **Victoria**, régions où l'offre de terrains viabilisés augmentera.

**Mises en chantier, logements collectifs :** Les collectifs seront le moteur de la croissance sur le marché du neuf de la C.-B. en 2002. L'an dernier, les logements locatifs, surtout d'initiative privée, représentaient une large part des mises en chantier de collectifs. La construction de logements locatifs d'initiative privée ralentira quelque peu cette année; toutefois, la hausse des mises en chantier de copropriétés à **Vancouver** devrait faire progresser d'environ 10 % le nombre total de mises en chantier de collectifs dans la province en 2002.

**Reventes :** En 2001, la C.-B. occupait le premier rang au pays pour ce qui est du nombre de reventes par habitant. Les taux hypothécaires qui ont atteint de très bas niveaux, devraient maintenir un bon rythme de ventes en 2002, et la demande devrait être plus forte pour les maisons individuelles. Le nombre de reventes devrait s'avancer de 5 % pour se fixer à 72 800.

**Prix :** Le prix de revente moyen devrait progresser de seulement 0,7 %. Le segment des acheteurs de maisons à un cran supérieur, qui est particulièrement actif dans le **Lower Mainland**, à **Victoria** et dans l'**Okanagan**, fera monter le prix de revente moyen, mais la faiblesse continue des marchés dans les collectivités tributaires des ressources naturelles freinera l'avance des prix.

## Regard sur la CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

**En C.-B., une caractéristique unique de la reprise du marché de l'habitation a été la hausse considérable de l'activité dans le secteur des logements locatifs d'initiative privée. L'an dernier, le nombre de mises en chantier de logements locatifs - surtout des appartements - s'est accru de plus de 250 % par rapport à l'année précédente. La majorité de ces logements neufs étaient situés au centre-ville de Vancouver et étaient destinés à des créneaux particuliers, notamment les aînés et les ménages aisés.**

**Contact : Carl Gomez (604) 737-4067, cgomez@cmhc-schl.gc.ca**

# Colombie-Britannique

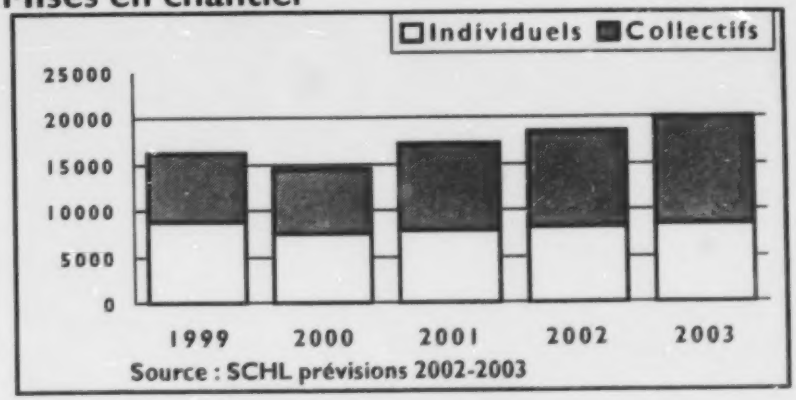
## Aperçu

**L'économie est en déclin, mais le redressement du marché de l'habitation se poursuivra en 2002**

En Colombie-Britannique, les perspectives économiques ne sont pas favorables pour le premier semestre 2002. Le ralentissement de l'économie mondiale, conjugué aux répercussions de l'imposition par les États-Unis de droits compensatoires sur le bois d'oeuvre, a entraîné d'importantes pertes d'emploi dans la province. La confiance des consommateurs s'en est par conséquent ressentie, en particulier dans les collectivités tributaires des ressources naturelles.

On prévoit malgré tout qu'il y aura une reprise au second semestre, en raison d'un redressement aux États-Unis. La hausse prévue du prix des marchandises devrait stimuler la croissance dans le secteur des ressources naturelles et permettre de récupérer bon nombre des emplois perdus en 2001. Des gains économiques plus considérables seront enregistrés en 2003 en raison des récentes réductions d'impôt et de dépenses d'investissement accrues.

### Mises en chantier




**Source : SCHL prévisions 2002-2003**

Malgré la faiblesse de l'économie, qui devrait persister au début de 2002, le marché de l'habitation devrait continuer à se redresser en C.-B. Les taux d'intérêt et hypothécaires bas devraient plus que neutraliser les répercussions négatives des pertes d'emploi, en particulier dans le **Lower Mainland**, à **Victoria** et dans **l'Okanagan**. Au cours de la dernière année, les accédants à la propriété étaient les plus actifs sur le marché. En 2002, ce sera le tour des acheteurs d'un logement à un cran supérieur, ce qui devrait gonfler les ventes de maisons individuelles.

Le stock de logements neufs invendus étant toujours faible, on s'attend à ce que la construction résidentielle augmente en 2002. À l'instar des années passées, la croissance la plus importante sera observée dans le secteur des collectifs de **Vancouver**, alors qu'ailleurs dans la province les gains devraient demeurer relativement faibles, jusqu'à ce que l'économie s'améliore dans l'ensemble de la province en 2003.

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier devrait progresser de 3 % en 2002. Cette hausse sera essentiellement attribuable à **Surrey, Langley, Maple Ridge** et, dans une moindre mesure, à **Victoria**, régions où l'offre de terrains viabilisés augmentera.

Mises en chantier, logements collectifs : Les collectifs seront le moteur de la croissance sur le marché du neuf de la C.-B. en 2002. L'an dernier, les logements locatifs, surtout d'initiative privée, représentaient une large part des mises en chantier de collectifs. La construction de logements locatifs d'initiative privée ralentira quelque peu cette année; toutefois, la hausse des mises en chantier de copropriétés à **Vancouver** devrait faire progresser d'environ 10 % le nombre total de mises en chantier de collectifs dans la province en 2002.

Reventes : En 2001, la C.-B. occupait le premier rang au pays pour ce qui est du nombre de reventes par habitant. Les taux hypothécaires qui ont atteint de très bas niveaux, devraient maintenir un bon rythme de ventes en 2002, et la demande devrait être plus forte pour les maisons individuelles. Le nombre de reventes devrait s'avancer de 5 % pour se fixer à 72 800.

Prix : Le prix de revente moyen devrait progresser de seulement 0,7 %. Le segment des acheteurs de maisons à un cran supérieur, qui est particulièrement actif dans le **Lower Mainland**, à **Victoria** et dans l'**Okanagan**, fera monter le prix de revente moyen, mais la faiblesse continue des marchés dans les collectivités tributaires des ressources naturelles freinera l'avance des prix.

## Regard sur la CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS

**En C.-B., une caractéristique unique de la reprise du marché de l'habitation a été la hausse considérable de l'activité dans le secteur des logements locatifs d'initiative privée. L'an dernier, le nombre de mises en chantier de logements locatifs - surtout des appartements - s'est accru de plus de 250 % par rapport à l'année précédente. La majorité de ces logements neufs étaient situés au centre-ville de Vancouver et étaient destinés à des créneaux particuliers, notamment les aînés et les ménages aisés.**

**Contact : Carl Gomez (604) 737-4067, cgomez@cmhc-schl.gc.ca**

# Alberta

## Aperçu

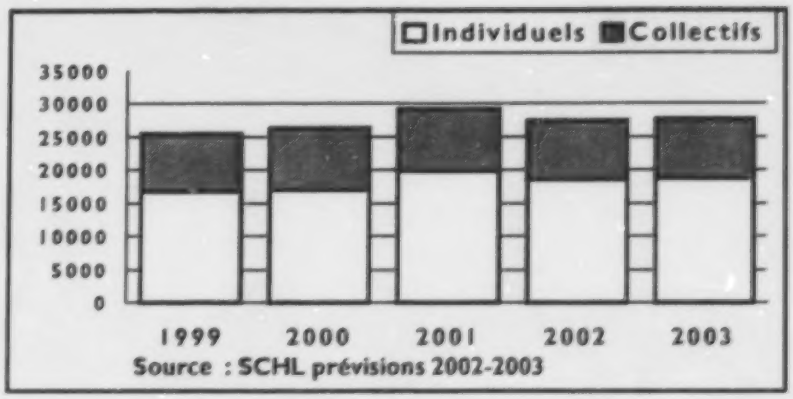
### L'Alberta s'en tire mieux que la plupart des provinces

En 2001, le produit intérieur brut de l'Alberta s'est accrue de 4 % environ, alors que le nombre d'emplois a progressé de près de 3 %. Cette solide perfor-mance a permis à la province de rester la destination de premier choix des migrants inter-provinciaux à la recherche d'un emploi. Un marché de l'emploi robuste, un solde migratoire interprovincial positif et de bas taux d'intérêt hypothécaire ont soutenu l'activité sur les marchés de la revente et du neuf dans l'ensemble de la province.

L'économie ralentira en 2002. Les dépenses publiques diminueront en raison du recul des redevances énergétiques. L'affaiblissement de l'économie aux États-Unis et dans les provinces centrales du Canada aura une incidence négative sur le tourisme ainsi que sur la fabrication et les secteurs connexes. De plus, les investissements globaux dans le secteur du gaz naturel et dans celui plus conventionnel du pétrole devraient fléchir d'environ 20 % par rapport à 2001. Toutefois, compte tenu de l'horizon de planification plus long des projets pétroliers non conventionnels, les investissements demeureront considérables dans ce secteur. Par conséquent, les investissements dans le domaine énergétique au cours de la période de prévision seront bien supérieurs à la moyenne des cinq dernières années.

La croissance économique sera plus lente que dans les années antérieures, mais elle sera de beaucoup supérieure à la moyenne nationale en 2002. En 2003, l'écart entre la croissance économique de l'Alberta et celle du reste du pays s'amenuisera puisque les autres provinces profiteront de la reprise de l'économie américaine.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2001, les mises en chantier de logements individuels ont réalisé leur meilleure performance en trois ans. Alors que les bas taux d'intérêt hypothécaire et la robustesse du secteur énergétique soutiendront la demande en 2002, l'activité sera freinée par le recul de la création d'emplois, la hausse des prix et la diminution de la confiance des consommateurs. Malgré ce ralentissement, les mises en chantier de logements individuels atteindront leur deuxième niveau en importance depuis 1998.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2001, la construction de logements collectifs a atteint un sommet inégalé en dix-huit ans. Au cours de l'année prochaine, les constructeurs de ce type de logements choisiront de réduire leurs activités en raison de l'augmentation des stocks dans certains centres. On prévoit donc que les mises en chantier de collectifs diminueront de 8,8 % en 2002. Mais malgré ce recul, 2002 se classera au troisième rang pour ce qui est du nombre annuel de mises en chantier de collectifs depuis 1982.

Reventes : En 2001, le nombre total de ventes S.I.A. a atteint un niveau record. En 2002, la SCHL s'attend à ce qu'il diminue de 4 % pour se fixer à 46 950. Les bas taux d'intérêt ont pu inciter certains ménages à se porter acquéreurs d'un logement. Par conséquent, il est possible que certaines ventes qui, selon les prévisions, auraient dû être conclues en 2002 l'aient été à la fin de 2001. Au cours des prochains mois, l'augmentation prévue des ventes (en raison de la baisse des taux d'intérêt hypothécaire) pourra être neutralisée par l'inquiétude croissante que manifestent les consommateurs par rapport à la sécurité de leur emploi.

Prix : La croissance globale des prix sera freinée en 2002 par le bon choix de logements offerts et par de bonnes stratégies de prix, les vendeurs voulant conclure une vente rapidement. Les prix devraient augmenter à un rythme modéré en 2002, soit environ 3,4 %.

## Regard sur FORT McMURRAY

**L'économie de Fort McMurray continue de bénéficier d'investissements massifs dans les projets d'exploitation des sables bitumineux d'Athabasca. Au total, 11 milliards de dollars ont été injectés dans ces projets depuis 1996, et 40 milliards additionnels devraient être investis au cours des dix prochaines années.**

**À Fort McMurray, les mises en chantier de logements tant individuels que collectifs battront de nouveaux records, les constructeurs réagissant à ce qui est vraisemblablement le marché de l'habitation le plus restreint au Canada. La forte demande de logements locatifs a maintenu le taux d'inoccupation à près de 0 %, ce qui a entraîné une majoration des loyers de 20 % en 2001.**

Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

# Saskatchewan

## Aperçu

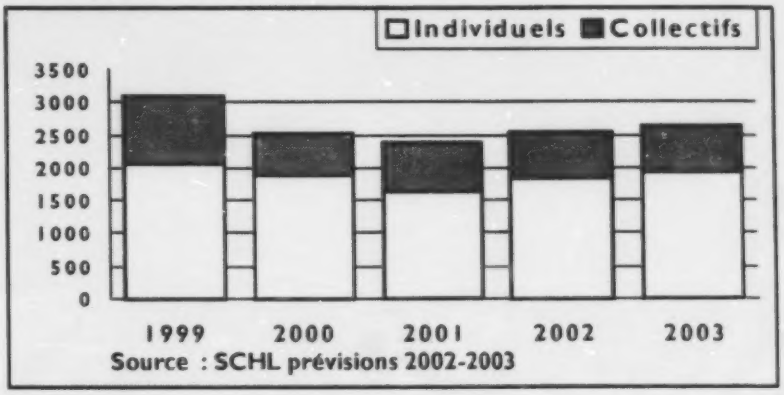
**Les perspectives économiques laissent supposer une augmentation de la demande de logements**

En Saskatchewan, la croissance économique s'est située à moins de 1 % en 2001, en raison surtout du recul de la production dans le secteur agricole.

Les perspectives sont plus reluisantes pour 2002 et encore plus pour 2003. La fabrication de produits destinés à l'exportation progressera en raison de l'amélioration de la conjoncture chez nos voisins du Sud. Dans les secteurs forestier, minier, pétrolier et gazier, l'avenir est également plus prometteur. Durant la période, les niveaux de cultures agricoles devraient retourner à la normale, si les conditions climatiques sont favorables. Par conséquent, la croissance globale du PIB devrait passer de 0,8 % en 2001 à 1 % en 2002 et à 2 % en 2003. La croissance économique, qui devrait être plus forte et davantage diversifiée, se traduira par un retour d'une croissance positive de l'emploi en 2002 et 2003. Les pertes d'emplois de 2001 seront presque entièrement récupérées d'ici 2003. Malgré l'amélioration de la situation de l'emploi, le taux de chômage demeurera à peine inférieur à 6 %.

La croissance de l'emploi et la migration intraprovinciale (des régions rurales vers les centres urbains) stimuleront la demande de logements.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison des difficultés qu'a connu le marché de l'emploi en 2001, bon nombre de ménages ont reporté à plus tard l'achat d'une maison individuelle neuve, ce qui a entraîné un recul de 13,9 % des mises en chantier de ce type de logements. Toutefois, l'amélioration de la situation de l'emploi, la baisse des taux d'intérêt et le choix limité de logements à prix modestes existants devraient contribuer à la reprise des mises en chantier de maisons individuelles en 2002.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs ont repris en 2001, et le rythme se poursuivra en 2002. Le marketing de logements destinés à la location viagère a récemment débuté à **Regina**, et des mises en chantier de copropriétés sont prévues à **Saskatoon**.

Les logements collectifs en construction sont destinés aux acheteurs de maisons en rangée de prix moyen et d'appartements de luxe. La hausse du prix de revente encouragera davantage d'aînés à opter pour des copropriétés.

Reventes : En 2001, le marché de la revente a absorbé une bonne partie de la demande provenant des accédants à la propriété, ce qui a entraîné une progression du nombre de ventes par rapport à l'année précédente. Les inscriptions ont augmenté dans les deux grands centres, mais bon nombre d'entre elles sont des propriétés de prix élevé et non des logements modestes qui attirent les accédants à la propriété. On observera donc encore une pénurie de logements de bonne qualité de prix modeste sur les marchés de la revente urbains de la Saskatchewan, ce qui limitera le nombre total de transactions à moins de 7 700 en 2002.

Prix : Des ventes accrues de propriétés de prix élevé feront monter le prix de revente d'environ 5 % en 2002. L'augmentation du prix de revente permettra aux aînés et aux ménages âgés sans enfant de profiter de l'avoir propre accumulé sur leur logement existant pour acheter une copropriété ou un logement en location viagère.

## Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

**Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL en octobre 2001 font ressortir l'incidence du départ des jeunes à grande mobilité des villes de la province. Le taux d'inoccupation a augmenté dans presque toutes les collectivités visées par l'Enquête. Les ménages locataires accédant à la propriété ont également contribué à cette hausse.**

**Malgré sa récente augmentation, on prévoit que le taux d'inoccupation moyen demeurera faible en raison de l'amélioration de la situation de l'emploi et de la migration des ménages qui quitteront les milieux ruraux pour s'installer dans les centres urbains.**

**Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Alberta

## Aperçu

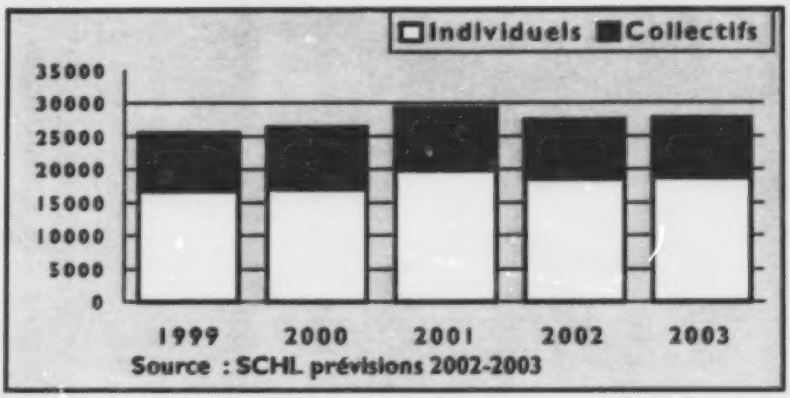
### L'Alberta s'en tire mieux que la plupart des provinces

En 2001, le produit intérieur brut de l'Alberta s'est accrue de 4 % environ, alors que le nombre d'emplois a progressé de près de 3 %. Cette solide perfor-mance a permis à la province de rester la destination de premier choix des migrants inter-provinciaux à la recherche d'un emploi. Un marché de l'emploi robuste, un solde migratoire interprovincial positif et de bas taux d'intérêt hypothécaire ont soutenu l'activité sur les marchés de la revente et du neuf dans l'ensemble de la province.

L'économie ralentira en 2002. Les dépenses publiques diminueront en raison du recul des redevances énergétiques. L'affaiblissement de l'économie aux États-Unis et dans les provinces centrales du Canada aura une incidence négative sur le tourisme ainsi que sur la fabrication et les secteurs connexes. De plus, les investissements globaux dans le secteur du gaz naturel et dans celui plus conventionnel du pétrole devraient fléchir d'environ 20 % par rapport à 2001. Toutefois, compte tenu de l'horizon de planification plus long des projets pétroliers non conventionnels, les investissements demeureront considérables dans ce secteur. Par conséquent, les investissements dans le domaine énergétique au cours de la période de prévision seront bien supérieurs à la moyenne des cinq dernières années.

La croissance économique sera plus lente que dans les années antérieures, mais elle sera de beaucoup supérieure à la moyenne nationale en 2002. En 2003, l'écart entre la croissance économique de l'Alberta et celle du reste du pays s'amenuisera puisque les autres provinces profiteront de la reprise de l'économie américaine.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** En 2001, les mises en chantier de logements individuels ont réalisé leur meilleure performance en trois ans. Alors que les bas taux d'intérêt hypothécaire et la robustesse du secteur énergétique soutiendront la demande en 2002, l'activité sera freinée par le recul de la création d'emplois, la hausse des prix et la diminution de la confiance des consommateurs. Malgré ce ralentissement, les mises en chantier de logements individuels atteindront leur deuxième niveau en importance depuis 1998.

**Mises en chantier, logements collectifs :** En 2001, la construction de logements collectifs a atteint un sommet inégalé en dix-huit ans. Au cours de l'année prochaine, les constructeurs de ce type de logements choisiront de réduire leurs activités en raison de l'augmentation des stocks dans certains centres. On prévoit donc que les mises en chantier de collectifs diminueront de 8,8 % en 2002. Mais malgré ce recul, 2002 se classera au troisième rang pour ce qui est du nombre annuel de mises en chantier de collectifs depuis 1982.

**Reventes :** En 2001, le nombre total de ventes S.I.A. a atteint un niveau record. En 2002, la SCHL s'attend à ce qu'il diminue de 4 % pour se fixer à 46 950. Les bas taux d'intérêt ont pu incité certains ménages à se porter acquéreurs d'un logement. Par conséquent, il est possible que certaines ventes qui, selon les prévisions, auraient dû être conclues en 2002 l'aient été à la fin de 2001. Au cours des prochains mois, l'augmentation prévue des ventes (en raison de la baisse des taux d'intérêt hypothécaire) pourra être neutralisée par l'inquiétude croissante que manifestent les consommateurs par rapport à la sécurité de leur emploi.

**Prix :** La croissance globale des prix sera freinée en 2002 par le bon choix de logements offerts et par de bonnes stratégies de prix, les vendeurs voulant conclure une vente rapidement. Les prix devraient augmenter à un rythme modéré en 2002, soit environ 3,4 %.

## Regard sur FORT McMURRAY

**L'économie de Fort McMurray continue de bénéficier d'investissements massifs dans les projets d'exploitation des sables bitumineux d'Athabasca. Au total, 11 milliards de dollars ont été injectés dans ces projets depuis 1996, et 40 milliards additionnels devraient être investis au cours des dix prochaines années.**

**À Fort McMurray, les mises en chantier de logements tant individuels que collectifs battront de nouveaux records, les constructeurs réagissant à ce qui est vraisemblablement le marché de l'habitation le plus restreint au Canada. La forte demande de logements locatifs a maintenu le taux d'inoccupation à près de 0 %, ce qui a entraîné une majoration des loyers de 20 % en 2001.**

**Contact : Richard Corriveau (403) 515-3005, rcorrive@cmhc-schl.gc.ca**

# Saskatchewan

## Aperçu

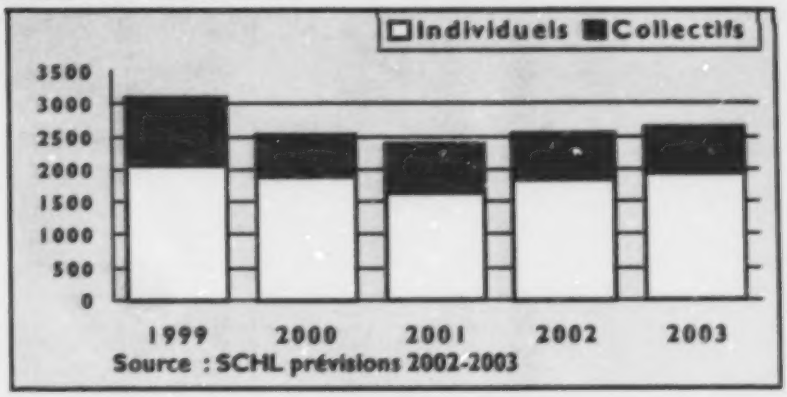
**Les perspectives économiques laissent supposer une augmentation de la demande de logements**

En Saskatchewan, la croissance économique s'est située à moins de 1 % en 2001, en raison surtout du recul de la production dans le secteur agricole.

Les perspectives sont plus reluisantes pour 2002 et encore plus pour 2003. La fabrication de produits destinés à l'exportation progressera en raison de l'amélioration de la conjoncture chez nos voisins du Sud. Dans les secteurs forestier, minier, pétrolier et gazier, l'avenir est également plus prometteur. Durant la période, les niveaux de cultures agricoles devraient retourner à la normale, si les conditions climatiques sont favorables. Par conséquent, la croissance globale du PIB devrait passer de 0,8 % en 2001 à 1 % en 2002 et à 2 % en 2003. La croissance économique, qui devrait être plus forte et davantage diversifiée, se traduira par un retour d'une croissance positive de l'emploi en 2002 et 2003. Les pertes d'emplois de 2001 seront presque entièrement récupérées d'ici 2003. Malgré l'amélioration de la situation de l'emploi, le taux de chômage demeurera à peine inférieur à 6 %.

La croissance de l'emploi et la migration intraprovinciale (des régions rurales vers les centres urbains) stimuleront la demande de logements.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** En raison des difficultés qu'a connu le marché de l'emploi en 2001, bon nombre de ménages ont reporté à plus tard l'achat d'une maison individuelle neuve, ce qui a entraîné un recul de 13,9 % des mises en chantier de ce type de logements. Toutefois, l'amélioration de la situation de l'emploi, la baisse des taux d'intérêt et le choix limité de logements à prix modestes existants devraient contribuer à la reprise des mises en chantier de maisons individuelles en 2002.

**Mises en chantier, logements collectifs :** Les mises en chantier de logements collectifs ont repris en 2001, et le rythme se poursuivra en 2002. Le marketing de logements destinés à la location viagère a récemment débuté à **Regina**, et des mises en chantier de copropriétés sont prévues à **Saskatoon**.

Les logements collectifs en construction sont destinés aux acheteurs de maisons en rangée de prix moyen et d'appartements de luxe. La hausse du prix de revente encouragera davantage d'aînés à opter pour des copropriétés.

**Reventes :** En 2001, le marché de la revente a absorbé une bonne partie de la demande provenant des accédants à la propriété, ce qui a entraîné une progression du nombre de ventes par rapport à l'année précédente. Les inscriptions ont augmenté dans les deux grands centres, mais bon nombre d'entre elles sont des propriétés de prix élevé et non des logements modestes qui attirent les accédants à la propriété. On observera donc encore une pénurie de logements de bonne qualité de prix modeste sur les marchés de la revente urbains de la Saskatchewan, ce qui limitera le nombre total de transactions à moins de 7 700 en 2002.

**Prix :** Des ventes accrues de propriétés de prix élevé feront monter le prix de revente d'environ 5 % en 2002. L'augmentation du prix de revente permettra aux aînés et aux ménages âgés sans enfant de profiter de l'avoir propre accumulé sur leur logement existant pour acheter une copropriété ou un logement en location viagère.

## Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

**Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL en octobre 2001 font ressortir l'incidence du départ des jeunes à grande mobilité des villes de la province. Le taux d'inoccupation a augmenté dans presque toutes les collectivités visées par l'Enquête. Les ménages locataires accédant à la propriété ont également contribué à cette hausse.**

**Malgré sa récente augmentation, on prévoit que le taux d'inoccupation moyen demeurera faible en raison de l'amélioration de la situation de l'emploi et de la migration des ménages qui quitteront les milieux ruraux pour s'installer dans les centres urbains.**

**Contact : Paul Caton (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Manitoba

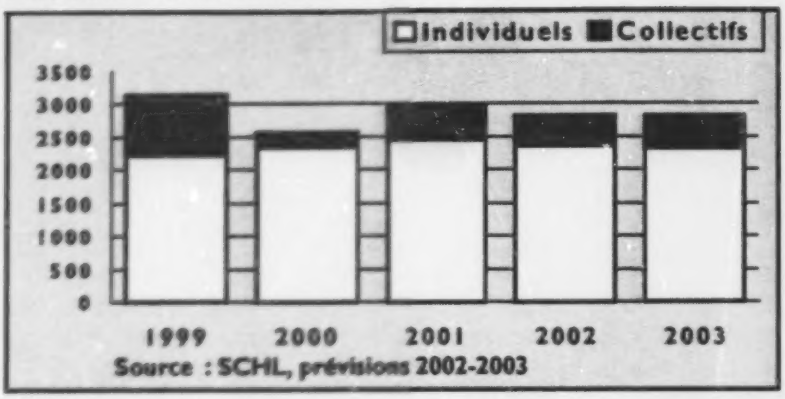
## Aperçu

### Les marchés de l'habitation demeureront stables

En raison de la contraction de la demande américaine de produits manitobains, la croissance économique de la province a considérablement ralenti, ce qui a entraîné une diminution de la création d'emplois. L'emploi total n'a augmenté que de 0,4 % en 2001.

La croissance économique ne devrait reprendre qu'à la fin de 2002, avec le redressement de l'économie nord-américaine. Les gains sur le marché de l'emploi au cours de la période de prévision devraient donc être inférieurs à la moyenne des cinq dernières années. D'ici à la fin de 2003, le nombre total d'emplois progressera d'environ 11 000 et le taux de chômage demeurera sous la marque des 5 %. Par ailleurs, plus de 80 % des travailleurs âgés de 25 à 44 ans (tranche d'âge où l'on achète généralement une propriété) continueront à occuper un emploi à plein temps.

## Mises en chantier



Source : SCHL, prévisions 2002-2003

Contrairement à l'Ontario et à l'Alberta, le Manitoba ne connaît pas un important accroissement démographique par suite de la migration interprovinciale ou internationale. Par conséquent, la majeure partie de la demande de logements dans la province est attribuable à la population existante.

Compte tenu de la composition démographique de la province, les répercussions positives du faible taux de chômage et des bas taux d'intérêt hypothécaires profiteront principalement au marché de la maison individuelle. La demande soutenue des accédants à la propriété et des acheteurs de maisons à un cran supérieur permettra au marché de la revente de maintenir sa bonne performance. Du côté du marché du neuf, le nombre annuel de mises en chantier demeurera stable à quelque 2 800 unités en 2002 et 2003.

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** En réponse à la faiblesse de l'offre sur le marché de la revente et de la réduction des taux d'intérêt hypothécaire, bon nombre d'acheteurs de maisons à un cran supérieur envisageront l'achat d'un logement neuf pour répondre à leurs besoins futurs en matière d'habitation. Le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait demeurer stable à près de 2 400 unités en 2002 et 2003.

**Mises en chantier, logements collectifs :** La majorité des logements collectifs mis en chantier au Manitoba sont destinés aux marchés de la copropriété et de la location viagère. Par le passé, la construction de logements collectifs a connu des périodes de grande instabilité. La SCHL prévoit malgré tout que les mises en chantier de logements collectifs demeureront stables au cours des deux prochaines années. Ainsi, leur nombre devrait atteindre 440 en 2002 et 480 en 2003 par suite de l'évolution de la demande attribuable au vieillissement de la population manitobaine.

**Reventes :** Malgré les très bas niveaux d'inscriptions, le marché de la revente continuera à afficher des ventes records. Le nombre de ventes S.I.A. au Manitoba devrait se stabiliser à 11 600, en 2002 et 2003. Par ailleurs, la pénurie de logements de bonne qualité existants contribuera à stimuler la demande sur le marché du neuf.

**Prix :** Le resserrement du marché locatif incitera les locataires à envisager l'achat d'une propriété. L'augmentation du prix moyen pourra donc être modérée par l'accroissement du nombre d'accédants à la propriété. Toutefois, la forte demande et l'offre limitée continueront à exercer des pressions à la hausse sur les prix au cours des deux prochaines années. La SCHL s'attend à ce que les prix avancent d'environ 4 % par année en 2002 et 2003.

## Regard sur la RÉNOVATION

**La forte activité sur le marché de la revente de Winnipeg stimulera les dépenses de rénovation, qui atteindront 596 millions de dollars au Manitoba en 2002. De plus, le resserrement du marché locatif, conjugué à la hausse du prix des logements neufs et existants, incitera les ménages à entreprendre des travaux de rénovation plutôt qu'à acheter un autre logement.**

**De surcroît, le vieillissement du parc résidentiel du Manitoba continuera à soutenir la demande de travaux de rénovations, ces derniers représentant 63 % de l'ensemble des dépenses au chapitre de la construction résidentielle.**

**Contact : Dwayne Rewniak (204) 983-8503, drewniak@cmhc-schl.gc.ca**

# Ontario

## Aperçu

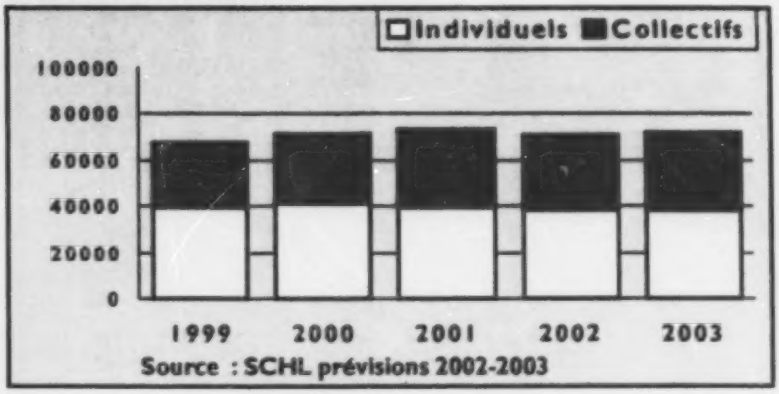
### L'activité dans le secteur de la construction résidentielle devrait fléchir

En 2001, les mises en chantier ont atteint leur plus haut niveau en douze ans. Les bas taux d'intérêt hypothécaire et de très hauts niveaux d'immigration ont fait passer le nombre de mises en chantier de 71 521 en 2000 à 73 282 en 2001. Le prix des logements a continué à augmenter, et les ventes de logements existants ont atteint des sommets inégalés. La morosité économique fera régresser légèrement les ventes et les mises en chantier en 2002. Ce recul sera toutefois suivi d'une légère reprise en 2003.

La demande de logements est tributaire de la population, et la composante la plus importante de l'accroissement démographique est l'immigration. Le nombre d'immigrants a été exceptionnellement élevé en 2001 en Ontario, et la plupart d'entre eux se sont installés à Toronto où existent des réseaux ethniques et sociaux bien établis. Il faudra attendre la suite des événements pour connaître l'impact qu'aura le 11 septembre sur l'immigration. On peut toutefois s'attendre à ce qu'il y ait diminution du nombre d'immigrants.

L'emploi - autre facteur jouant un rôle important dans la demande de logements - a été au point mort tout au long de 2001. Les pertes subies par le groupe des 25 à 44 ans ont érodé le bassin de futurs accédants à la propriété. Le recul de la demande américaine de biens, attribuable au ralentissement de l'économie, et la faible performance des indicateurs avancés de l'Ontario laissent supposer une atonie sur le marché de l'emploi au début de 2002. Les bas taux d'intérêt et la faiblesse du dollar canadien contribueront tôt ou tard à la reprise économique dans la province et, par conséquent, à la demande de logements.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** Les maisons individuelles sont le type de logements le plus cher et le plus populaire. Les mises en chantier de logements individuels diminueront, et la hausse des prix fera des logements collectifs une alternative de plus en plus abordable.

**Mises en chantier, logements collectifs :** En 2002, les mises en chantier de copropriétés et de maisons en rangée en propriété absolue reculeront légèrement, en raison de la stagnation de l'économie. Les mises en chantier de logements locatifs seront faibles par rapport aux années antérieures. Elles seront stimulées par l'aide publique accordée pour la production de logements abordables et par la demande de logements provenant des aînés, dont le nombre s'accroît sans cesse, sur un marché où le taux d'inoccupation est faible.

**Reventes :** Les bas taux d'intérêt hypothécaires et le doux temps de l'automne ont fait grimper le nombre de reventes à un niveau record. La prudence des consommateurs entraînera une diminution des reventes en 2002. En 2003, la croissance économique les fera progresser à nouveau.

**Prix :** Les indicateurs avancés du prix des logements, notamment le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indiquent que la plupart des marchés de la revente de la province sont équilibrés ou serrés. Le prix des maisons continuera à augmenter, mais moins rapidement en raison du ralentissement économique.

## Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

### Taux d'inoccupation légèrement plus élevé en Ontario

**Le léger accroissement du taux d'inoccupation moyen en Ontario enregistré cette année met fin à quatre années consécutives de recul. Le taux d'inoccupation des appartements situés dans des immeubles de trois logements ou plus a progressé pour s'établir à 1,7 % en octobre 2001, comparativement à 1,6 % un an plus tôt.**

**En Ontario, le loyer moyen a augmenté plus rapidement que le taux d'inflation. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a été majoré de 4,1 %, soit plus du double de la hausse de 1,9 % de l'Indice des prix à la consommation.**

**Kitchener, Ottawa et Toronto sont les marchés locatifs les plus serrés, les taux d'inoccupation des appartements de deux chambres s'établissant à 0,6, 0,8 et 0,8 % respectivement. Thunder Bay et Sudbury sont les municipalités où le taux est le plus élevé. Les majorations de loyer les plus fortes ont été enregistrées à Kingston, à Ottawa et à Toronto, marchés où le taux d'inoccupation est bas.**

**Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca**

# Manitoba

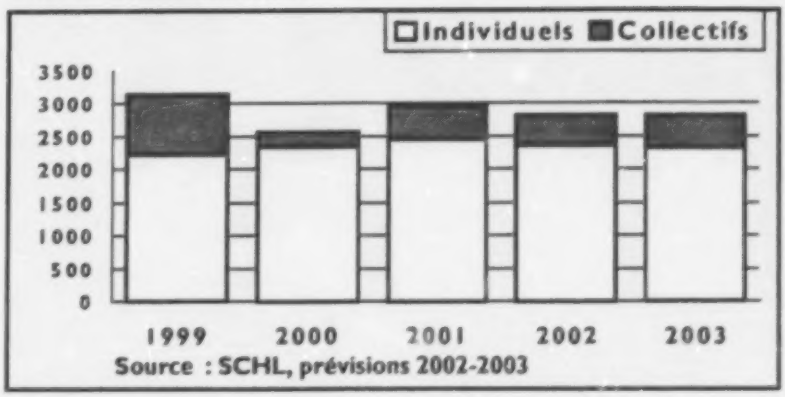
## Aperçu

### Les marchés de l'habitation demeureront stables

En raison de la contraction de la demande américaine de produits manitobains, la croissance économique de la province a considérablement ralenti, ce qui a entraîné une diminution de la création d'emplois. L'emploi total n'a augmenté que de 0,4 % en 2001.

La croissance économique ne devrait reprendre qu'à la fin de 2002, avec le redressement de l'économie nord-américaine. Les gains sur le marché de l'emploi au cours de la période de prévision devraient donc être inférieurs à la moyenne des cinq dernières années. D'ici à la fin de 2003, le nombre total d'emplois progressera d'environ 11 000 et le taux de chômage demeurera sous la marque des 5 %. Par ailleurs, plus de 80 % des travailleurs âgés de 25 à 44 ans (tranche d'âge où l'on achète généralement une propriété) continueront à occuper un emploi à plein temps.

## Mises en chantier



Source : SCHL, prévisions 2002-2003

Contrairement à l'Ontario et à l'Alberta, le Manitoba ne connaît pas un important accroissement démographique par suite de la migration interprovinciale ou internationale. Par conséquent, la majeure partie de la demande de logements dans la province est attribuable à la population existante.

Compte tenu de la composition démographique de la province, les répercussions positives du faible taux de chômage et des bas taux d'intérêt hypothécaires profiteront principalement au marché de la maison individuelle. La demande soutenue des accédants à la propriété et des acheteurs de maisons à un cran supérieur permettra au marché de la revente de maintenir sa bonne performance. Du côté du marché du neuf, le nombre annuel de mises en chantier demeurera stable à quelque 2 800 unités en 2002 et 2003.

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : En réponse à la faiblesse de l'offre sur le marché de la revente et de la réduction des taux d'intérêt hypothécaire, bon nombre d'acheteurs de maisons à un cran supérieur envisageront l'achat d'un logement neuf pour répondre à leurs besoins futurs en matière d'habitation. Le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait demeurer stable à près de 2 400 unités en 2002 et 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : La majorité des logements collectifs mis en chantier au Manitoba sont destinés aux marchés de la copropriété et de la location viagère. Par le passé, la construction de logements collectifs a connu des périodes de grande instabilité. La SCHL prévoit malgré tout que les mises en chantier de logements collectifs demeureront stables au cours des deux prochaines années. Ainsi, leur nombre devrait atteindre 440 en 2002 et 480 en 2003 par suite de l'évolution de la demande attribuable au vieillissement de la population manitobaine.

Reventes : Malgré les très bas niveaux d'inscriptions, le marché de la revente continuera à afficher des ventes records. Le nombre de ventes S.I.A. au Manitoba devrait se stabiliser à 11 600, en 2002 et 2003. Par ailleurs, la pénurie de logements de bonne qualité existants contribuera à stimuler la demande sur le marché du neuf.

Prix : Le resserrement du marché locatif incitera les locataires à envisager l'achat d'une propriété. L'augmentation du prix moyen pourra donc être modérée par l'accroissement du nombre d'accédants à la propriété. Toutefois, la forte demande et l'offre limitée continueront à exercer des pressions à la hausse sur les prix au cours des deux prochaines années. La SCHL s'attend à ce que les prix avancent d'environ 4 % par année en 2002 et 2003.

## Regard sur la RÉNOVATION

**La forte activité sur le marché de la revente de Winnipeg stimulera les dépenses de rénovation, qui atteindront 596 millions de dollars au Manitoba en 2002. De plus, le resserrement du marché locatif, conjugué à la hausse du prix des logements neufs et existants, incitera les ménages à entreprendre des travaux de rénovation plutôt qu'à acheter un autre logement.**

**De surcroît, le vieillissement du parc résidentiel du Manitoba continuera à soutenir la demande de travaux de rénovations, ces derniers représentant 63 % de l'ensemble des dépenses au chapitre de la construction résidentielle.**

**Contact : Dwayne Rewniak (204) 983-8503, drewniak@cmhc-schl.gc.ca**

# Ontario

## Aperçu

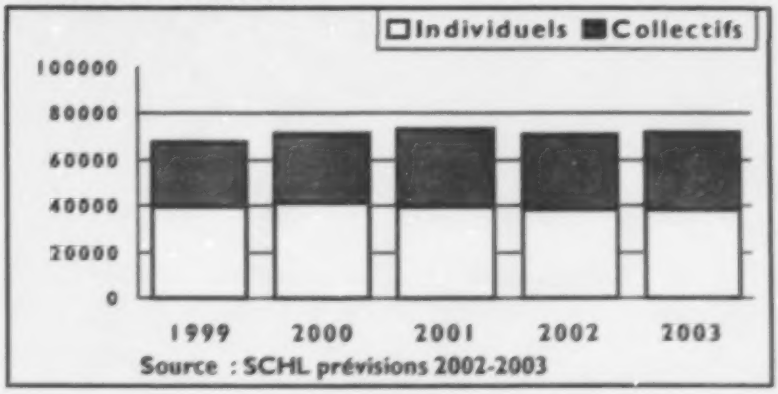
### L'activité dans le secteur de la construction résidentielle devrait fléchir

En 2001, les mises en chantier ont atteint leur plus haut niveau en douze ans. Les bas taux d'intérêt hypothécaire et de très hauts niveaux d'immigration ont fait passer le nombre de mises en chantier de 71 521 en 2000 à 73 282 en 2001. Le prix des logements a continué à augmenter, et les ventes de logements existants ont atteint des sommets inégalés. La morosité économique fera régresser légèrement les ventes et les mises en chantier en 2002. Ce recul sera toutefois suivi d'une légère reprise en 2003.

La demande de logements est tributaire de la population, et la composante la plus importante de l'accroissement démographique est l'immigration. Le nombre d'immigrants a été exceptionnellement élevé en 2001 en Ontario, et la plupart d'entre eux se sont installés à Toronto où existent des réseaux ethniques et sociaux bien établis. Il faudra attendre la suite des événements pour connaître l'impact qu'aura le 11 septembre sur l'immigration. On peut toutefois s'attendre à ce qu'il y ait diminution du nombre d'immigrants.

L'emploi - autre facteur jouant un rôle important dans la demande de logements - a été au point mort tout au long de 2001. Les pertes subies par le groupe des 25 à 44 ans ont érodé le bassin de futurs accédants à la propriété. Le recul de la demande américaine de biens, attribuable au ralentissement de l'économie, et la faible performance des indicateurs avancés de l'Ontario laissent supposer une atonie sur le marché de l'emploi au début de 2002. Les bas taux d'intérêt et la faiblesse du dollar canadien contribueront tôt ou tard à la reprise économique dans la province et, par conséquent, à la demande de logements.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles sont le type de logements le plus cher et le plus populaire. Les mises en chantier de logements individuels diminueront, et la hausse des prix fera des logements collectifs une alternative de plus en plus abordable.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2002, les mises en chantier de copropriétés et de maisons en rangée en propriété absolue reculeront légèrement, en raison de la stagnation de l'économie. Les mises en chantier de logements locatifs seront faibles par rapport aux années antérieures. Elles seront stimulées par l'aide publique accordée pour la production de logements abordables et par la demande de logements provenant des aînés, dont le nombre s'accroît sans cesse, sur un marché où le taux d'inoccupation est faible.

Reventes : Les bas taux d'intérêt hypothécaires et le doux temps de l'automne ont fait grimper le nombre de reventes à un niveau record. La prudence des consommateurs entraînera une diminution des reventes en 2002. En 2003, la croissance économique les fera progresser à nouveau.

Prix : Les indicateurs avancés du prix des logements, notamment le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indiquent que la plupart des marchés de la revente de la province sont équilibrés ou serrés. Le prix des maisons continuera à augmenter, mais moins rapidement en raison du ralentissement économique.

## Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

### Taux d'inoccupation légèrement plus élevé en Ontario

**Le léger accroissement du taux d'inoccupation moyen en Ontario enregistré cette année met fin à quatre années consécutives de recul. Le taux d'inoccupation des appartements situés dans des immeubles de trois logements ou plus a progressé pour s'établir à 1,7 % en octobre 2001, comparativement à 1,6 % un an plus tôt.**

**En Ontario, le loyer moyen a augmenté plus rapidement que le taux d'inflation. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a été majoré de 4,1 %, soit plus du double de la hausse de 1,9 % de l'Indice des prix à la consommation.**

**Kitchener, Ottawa et Toronto sont les marchés locatifs les plus serrés, les taux d'inoccupation des appartements de deux chambres s'établissant à 0,6, 0,8 et 0,8 % respectivement. Thunder Bay et Sudbury sont les municipalités où le taux est le plus élevé. Les majorations de loyer les plus fortes ont été enregistrées à Kingston, à Ottawa et à Toronto, marchés où le taux d'inoccupation est bas.**

**Contact : Alex Medow (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca**

# Québec

## Aperçu

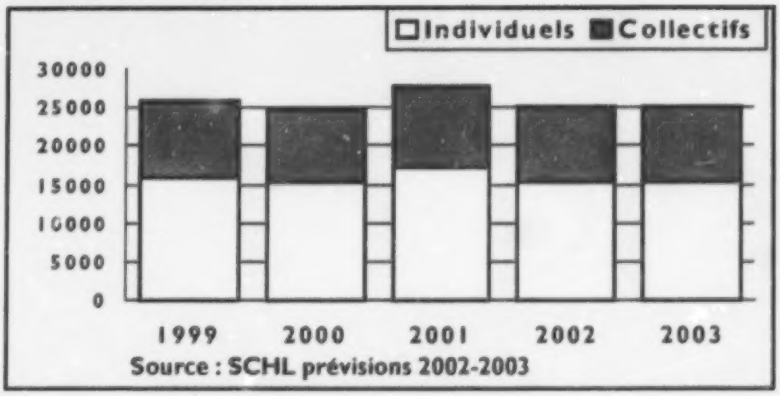
**Baisse des mises en chantier en 2002 et stabilité en 2003**

Le ralentissement économique nord-américain entraînera une diminution des mises en chantier en 2002. Cette année et l'an prochain, 25 000 nouveaux logements seront mis en chantier au Québec, contre 27 682 en 2001.

Fortement intégré à l'économie nord-américaine en raison de son commerce extérieur, le Québec souffrira de la lenteur de ses principaux marchés d'exportation. Ainsi, nous prévoyons que la croissance du PIB sera de seulement 0,6 % en 2002 et de 2,8 % en 2003. Le taux de chômage grimpera à 9,1 % en 2002, avant de redescendre à 8,8 % en 2003.

L'économie québécoise est cependant en bien meilleure posture qu'au début des années 1990,

## Mises en chantier




**Source : SCHL prévisions 2002-2003**

exportant davantage de produits moins sensibles aux cycles économiques. De plus, l'assainissement des finances publiques ont permis d'adopter un budget expansionniste, en novembre dernier, sans renoncer à l'équilibre budgétaire. Bref, la réduction du fardeau fiscal et la détente des taux d'intérêt viendront soutenir la consommation des ménages québécois. Les grands projets de travaux publics supporteront eux aussi l'activité économique en attendant la reprise de la croissance des exportations, plus tard en 2002 et 2003.

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles sera le créneau le plus touché par le ralentissement économique, absorbant l'essentiel du recul des mises en chantier. Nous prévoyons que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera à 15 200 cette année et l'an prochain, contre 17 193 en 2001.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs en 2002 et en 2003 demeurera essentiellement inchangé par rapport à 2001, résistant ainsi à la détérioration du marché du travail. En raison du caractère plus abordable de ceux-ci, au plan de l'accession à la propriété, les maisons jumelées, en rangée et les appartements en copropriétés conserveront la faveur des acheteurs qui doivent composer avec un marché de la revente où les propriétés de qualité à prix modéré s'envolent rapidement.

De plus, le faible taux d'inoccupation (1,3 %) observé au Québec, confère à l'accession à la propriété un caractère plus attrayant, compte tenu du niveau très bas des taux hypothécaires. Ceci étant dit, la construction de logements locatifs sera aussi soutenue par la mise en oeuvre du programme gouvernemental de logements abordables.

Reventes : L'année 2001, fut une année record au plan des transactions de revente. Plus de 62 000 transactions ont été enregistrées, une hausse de 14,6 % par rapport à 2000. À mesure que le temps passe, la forte demande sur le marché de l'existant se traduit par une réduction du nombre de propriétés à vendre, ce qui limite le potentiel de transactions. En 2002 et 2003 le nombre de transactions atteindra 58 500 et 59 000 respectivement. Le marché de la revente demeurera ainsi très robuste étant donné le faible taux d'inoccupation du marché des logements locatifs et la faiblesse des taux hypothécaires.

Prix : Le marché de la revente, de plus en plus favorable aux vendeurs, particulièrement dans les régions de **Montréal et Gatineau**, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des logements existants. Suite à la hausse de 4,1 %, le prix de revente moyen augmentera de 2,5 % cette année et l'an prochain.

## Regard sur l'EMPLOI

**Malgré la conjoncture économique difficile en Amérique du Nord et la chute des prix mondiaux des matières premières, le Québec comptait en novembre 2001, 58 000 emplois de plus qu'en novembre 2000, soit une hausse de 1,7 %. Jusqu'à présent, il s'agit d'une performance qui tranche avec les phases de ralentissement économique enregistrées au début des années 1980 et 1990, qui furent caractérisées par des pertes d'emplois importantes.**

**La mutation du secteur manufacturier québécois vers des secteurs à haute valeur ajoutée et la modernisation des secteurs traditionnels pour répondre aux exigences de la mondialisation permettent aujourd'hui d'amoindrir les impacts négatifs sur l'emploi. Ainsi, en novembre 2001, le niveau d'emploi dans le secteur manufacturier québécois était de 33 100 plus élevé qu'un an plus tôt, soit une hausse de 5,4 %.**

**Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca**

# Nouveau-Brunswick

## Aperçu

### La construction résidentielle demeure forte

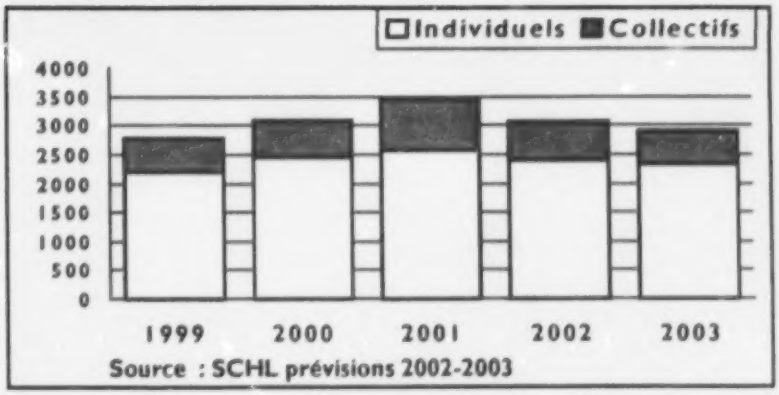
L'achèvement de plusieurs projets d'investissements et la diminution des exportations vers les États-Unis affecteront grandement la croissance économique du Nouveau-Brunswick en 2002. En effet, la province, qui exporte ses produits pétroliers et forestiers ainsi que ses métaux de base, est largement tributaire de la vitalité de l'économie américaine, puisque plus de 80 % de ses exportations sont destinées aux États-Unis. En conséquence, on prévoit que la croissance du PIB sera modeste en 2002, de l'ordre de 0,7 %, mais qu'elle s'accélérera l'année suivante, pour atteindre 2,4%.

La migration inter-provinciale sera affaiblie par le flot de travailleurs qui continuent de quitter le sud de la province. On s'attend toutefois à ce qu'une hausse de l'immigration vienne compenser les pertes découlant de l'exode vers d'autres provinces. Le solde migratoire net restera donc positif en 2002, sans pour autant se maintenir aux niveaux de 2001.

La croissance de l'emploi sera nulle en 2002; elle ne reprendra qu'en 2003 pour s'établir à 1,5 %. La main-d'oeuvre se développera plus vite que l'emploi cette année, ce qui fera grimper le taux de chômage à 12 %. Ce taux devrait toutefois se contracter en 2003.

Malgré le ralentissement de la croissance et de l'économie, la demande de logements demeure forte. Étant donné la pénurie de logements locatifs à **Fredericton** et à **Moncton**, la construction de collectifs devrait aller bon train en 2002 puisqu'on prévoit 3 050 mises en chantier pour cette année-là et 2 900 pour 2003.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle devrait demeurer proche des niveaux de 2001 car les acheteurs potentiels profiteront des plus bas taux hypothécaires en 40 ans pour accéder à la propriété. La construction de maisons individuelles sera particulièrement importante dans le **Grand Moncton** et dans les zones rurales, mais elle diminuera en 2003. Actuellement, on prévoit 2 400 mises en chantier de maisons individuelles pour 2002 et 2 325 pour 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : Compte tenu des taux d'inoccupation extrêmement bas relevés à **Fredericton** et à **Moncton**, on a construit beaucoup de logements collectifs en 2001, au point d'atteindre des records inégalés depuis 1993. L'activité ralentira un peu au cours de la période de prévision, mais restera importante par rapport à ce que l'on avait observé par le passé.

Reventes : Comme le début de 2001 n'a pas été faste pour le secteur de la construction de maisons individuelles et que les taux hypothécaires étaient bas, les ventes S.I.A. ont battu de nouveaux records cette année. Il convient toutefois de mentionner qu'une bonne partie des ventes ont permis de réduire les stocks de logements, particulièrement dans le **Grand Moncton**. Les ventes S.I.A. devraient donc diminuer légèrement en 2002 (on en prévoit 4 650), avant de reprendre un peu en 2003 (4700).

Prix : Le nombre accru de reventes dans les fourchettes de prix supérieures fera monter le prix moyen de revente à 98 000 $ en 2002 et à 97 500 $ en 2003.

## Regard sur les ZONES RURALES

**Le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle est demeuré élevé ces dernières années dans les zones rurales de la province. Beaucoup de ménages se sont rapprochés de leur famille et des services offerts dans les grands centres urbains du N.-B. Toutefois, un nombre important de personnes ont choisi de s'établir à la périphérie des agglomérations. En outre, on voit que quantité de migrants délaissent les grandes villes, comme Toronto, et se font construire une maison sur la côte pour y passer leurs vieux jours. L'afflux de population dans les collectivités en expansion situées près des grands centres a entraîné une augmentation de la demande de logements. En 2001, les mises en chantier de collectifs dans les zones rurales ont atteint leur plus haut niveau en 10 ans.**

**Un nombre croissant de ménages sont prêts à faire la navette entre leur domicile et leur travail car les nouveaux axes routiers facilitent l'accès aux agglomérations. On s'attend donc à ce que les mises en chantier dans les zones rurales continuent de se multiplier au cours des années à venir.**

**Contact : Benoit Champoux (506) 851-2742**, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

# Québec

## Aperçu

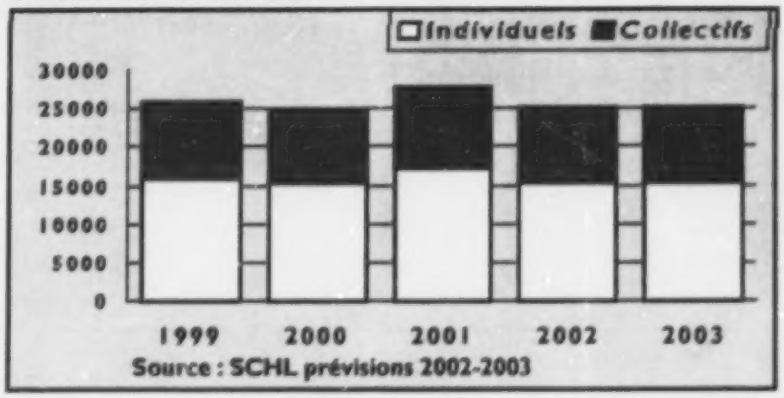
### Baisse des mises en chantier en 2002 et stabilité en 2003

Le ralentissement économique nord-américain entraînera une diminution des mises en chantier en 2002. Cette année et l'an prochain, 25 000 nouveaux logements seront mis en chantier au Québec, contre 27 682 en 2001.

Fortement intégré à l'économie nord-américaine en raison de son commerce extérieur, le Québec souffrira de la lenteur de ses principaux marchés d'exportation. Ainsi, nous prévoyons que la croissance du PIB sera de seulement 0,6 % en 2002 et de 2,8 % en 2003. Le taux de chômage grimpera à 9,1 % en 2002, avant de redescendre à 8,8 % en 2003.

L'économie québécoise est cependant en bien meilleure posture qu'au début des années 1990,

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

exportant davantage de produits moins sensibles aux cycles économiques. De plus, l'assainissement des finances publiques ont permis d'adopter un budget expansionniste, en novembre dernier, sans renoncer à l'équilibre budgétaire. Bref, la réduction du fardeau fiscal et la détente des taux d'intérêt viendront soutenir la consommation des ménages québécois. Les grands projets de travaux publics supporteront eux aussi l'activité économique en attendant la reprise de la croissance des exportations, plus tard en 2002 et 2003.

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** La construction de maisons individuelles sera le créneau le plus touché par le ralentissement économique, absorbant l'essentiel du recul des mises en chantier. Nous prévoyons que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera à 15 200 cette année et l'an prochain, contre 17 193 en 2001.

**Mises en chantier, logements collectifs :** Le nombre de mises en chantier de logements collectifs en 2002 et en 2003 demeurera essentiellement inchangé par rapport à 2001, résistant ainsi à la détérioration du marché du travail. En raison du caractère plus abordable de ceux-ci, au plan de l'accession à la propriété, les maisons jumelées, en rangée et les appartements en copropriétés conserveront la faveur des acheteurs qui doivent composer avec un marché de la revente où les propriétés de qualité à prix modéré s'envolent rapidement.

De plus, le faible taux d'inoccupation (1,3 %) observé au Québec, confère à l'accession à la propriété un caractère plus attrayant, compte tenu du niveau très bas des taux hypothécaires. Ceci étant dit, la construction de logements locatifs sera aussi soutenue par la mise en oeuvre du programme gouvernemental de logements abordables.

**Reventes :** L'année 2001, fut une année record au plan des transactions de revente. Plus de 62 000 transactions ont été enregistrées, une hausse de 14,6 % par rapport à 2000. À mesure que le temps passe, la forte demande sur le marché de l'existant se traduit par une réduction du nombre de propriétés à vendre, ce qui limite le potentiel de transactions. En 2002 et 2003 le nombre de transactions atteindra 58 500 et 59 000 respectivement. Le marché de la revente demeurera ainsi très robuste étant donné le faible taux d'inoccupation du marché des logements locatifs et la faiblesse des taux hypothécaires.

**Prix :** Le marché de la revente, de plus en plus favorable aux vendeurs, particulièrement dans les régions de **Montréal et Gatineau**, viendra créer des pressions à la hausse sur le prix moyen des logements existants. Suite à la hausse de 4,1 %, le prix de revente moyen augmentera de 2,5 % cette année et l'an prochain.

## Regard sur l'EMPLOI

**Malgré la conjoncture économique difficile en Amérique du Nord et la chute des prix mondiaux des matières premières, le Québec comptait en novembre 2001, 58 000 emplois de plus qu'en novembre 2000, soit une hausse de 1,7 %. Jusqu'à présent, il s'agit d'une performance qui tranche avec les phases de ralentissement économique enregistrées au début des années 1980 et 1990, qui furent caractérisées par des pertes d'emplois importantes.**

**La mutation du secteur manufacturier québécois vers des secteurs à haute valeur ajoutée et la modernisation des secteurs traditionnels pour répondre aux exigences de la mondialisation permettent aujourd'hui d'amoindrir les impacts négatifs sur l'emploi. Ainsi, en novembre 2001, le niveau d'emploi dans le secteur manufacturier québécois était de 33 100 plus élevé qu'un an plus tôt, soit une hausse de 5,4 %.**

Contact : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

# Nouveau-Brunswick

## Aperçu

### La construction résidentielle demeure forte

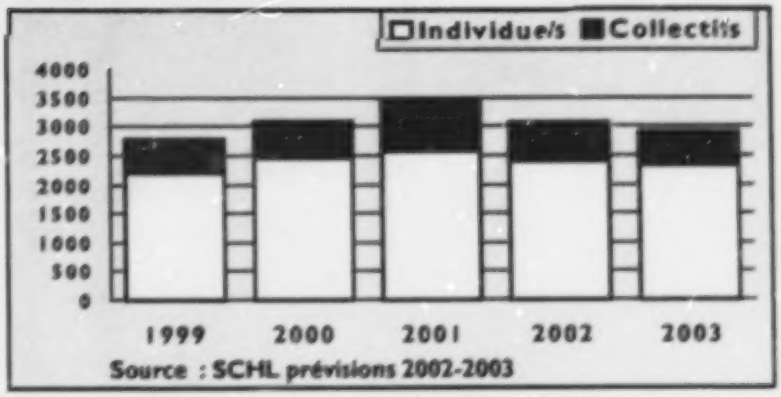
L'achèvement de plusieurs projets d'investissements et la diminution des exportations vers les États-Unis affecteront grandement la croissance économique du Nouveau-Brunswick en 2002. En effet, la province, qui exporte ses produits pétroliers et forestiers ainsi que ses métaux de base, est largement tributaire de la vitalité de l'économie américaine, puisque plus de 80 % de ses exportations sont destinées aux États-Unis. En conséquence, on prévoit que la croissance du PIB sera modeste en 2002, de l'ordre de 0,7 %, mais qu'elle s'accélèrera l'année suivante, pour atteindre 2,4%.

La migration inter-provinciale sera affaiblie par le flot de travailleurs qui continuent de quitter le sud de la province. On s'attend toutefois à ce qu'une hausse de l'immigration vienne compenser les pertes découlant de l'exode vers d'autres provinces. Le solde migratoire net restera donc positif en 2002, sans pour autant se maintenir aux niveaux de 2001.

La croissance de l'emploi sera nulle en 2002; elle ne reprendra qu'en 2003 pour s'établir à 1,5 %. La main-d'oeuvre se développera plus vite que l'emploi cette année, ce qui fera grimper le taux de chômage à 12 %. Ce taux devrait toutefois se contracter en 2003.

Malgré le ralentissement de la croissance et de l'économie, la demande de logements demeure forte. Étant donné la pénurie de logements locatifs à **Fredericton** et à **Moncton**, la construction de collectifs devrait aller bon train en 2002 puisqu'on prévoit 3 050 mises en chantier pour cette année-là et 2 900 pour 2003.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** En 2002, le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle devrait demeurer proche des niveaux de 2001 car les acheteurs potentiels profiteront des plus bas taux hypothécaires en 40 ans pour accéder à la propriété. La construction de maisons individuelles sera particulièrement importante dans le **Grand Moncton** et dans les zones rurales, mais elle diminuera en 2003. Actuellement, on prévoit 2 400 mises en chantier de maisons individuelles pour 2002 et 2 325 pour 2003.

**Mises en chantier, logements collectifs :** Compte tenu des taux d'inoccupation extrêmement bas relevés à **Fredericton** et à **Moncton**, on a construit beaucoup de logements collectifs en 2001, au point d'atteindre des records inégalés depuis 1993. L'activité ralentira un peu au cours de la période de prévision, mais restera importante par rapport à ce que l'on avait observé par le passé.

**Reventes :** Comme le début de 2001 n'a pas été faste pour le secteur de la construction de maisons individuelles et que les taux hypothécaires étaient bas, les ventes S.I.A. ont battu de nouveaux records cette année. Il convient toutefois de mentionner qu'une bonne partie des ventes ont permis de réduire les stocks de logements, particulièrement dans le **Grand Moncton**. Les ventes S.I.A. devraient donc diminuer légèrement en 2002 (on en prévoit 4 650), avant de reprendre un peu en 2003 (4700).

**Prix :** Le nombre accru de reventes dans les fourchettes de prix supérieures fera monter le prix moyen de revente à 98 000 $ en 2002 et à 97 500 $ en 2003.

## Regard sur les ZONES RURALES

**Le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle est demeuré élevé ces dernières années dans les zones rurales de la province. Beaucoup de ménages se sont rapprochés de leur famille et des services offerts dans les grands centres urbains du N.-B. Toutefois, un nombre important de personnes ont choisi de s'établir à la périphérie des agglomérations. En outre, on voit que quantité de migrants délaissent les grandes villes, comme Toronto, et se font construire une maison sur la côte pour y passer leurs vieux jours. L'afflux de population dans les collectivités en expansion situées près des grands centres a entraîné une augmentation de la demande de logements. En 2001, les mises en chantier de collectifs dans les zones rurales ont atteint leur plus haut niveau en 10 ans.**

**Un nombre croissant de ménages sont prêts à faire la navette entre leur domicile et leur travail car les nouveaux axes routiers facilitent l'accès aux agglomérations. On s'attend donc à ce que les mises en chantier dans les zones rurales continuent de se multiplier au cours des années à venir.**

Contact : Benoit Champoux (506) 871-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

# Nouvelle-Écosse

## Aperçu

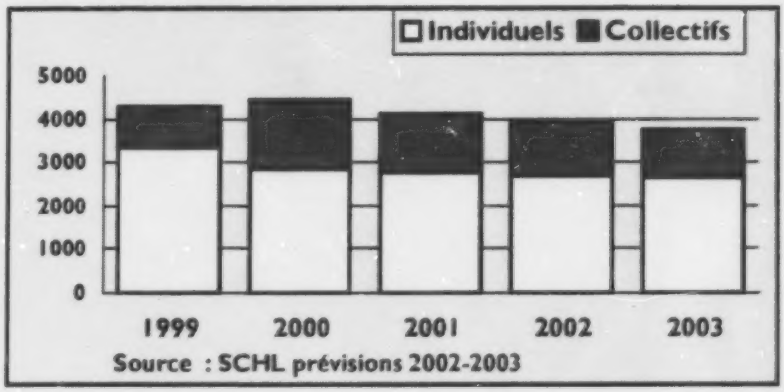
### Les bas taux hypothécaires ont un effet tonique sur la demande de logements malgré le ralentissement économique

Même si on prévoit que 2002 sera une autre année de lente croissance économique et de faiblesse du marché de l'emploi en Nouvelle-Écosse, les taux hypothécaires exceptionnellement bas devraient continuer de soutenir la demande de logements pendant une bonne partie de l'année. Par conséquent, le marché provincial de l'habitation devrait accuser un repli généralisé, mais peu marqué en 2002.

Les difficultés que connaît l'économie nord-américaine et la détérioration de la confiance des consommateurs devraient perdurer durant la première moitié de l'année, compromettant les perspectives de forte reprise économique pour 2002 en Nouvelle-Écosse. Toutefois, on s'attend à ce que l'exploration pétrolière et gazière au large des côtes se développe au cours de l'année. En outre, la construction du gazoduc pancanadien Deep Panuke, évalué à un milliard de dollars, devrait commencer vers le milieu de l'année. On peut donc s'attendre à ce que la croissance de l'économie et de l'emploi soit durable dans la province et à ce qu'elle connaisse une vive accélération en 2003.

Par conséquent, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, ainsi que les ventes S.I.A. diminueront en 2002, parallèlement au ralentissement de la hausse des prix, et qu'elles se stabiliseront quelque peu en 2003.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : On anticipe une diminution de 9 % des mises en chantier de maisons individuelles en 2002. Ce sera d'ailleurs la troisième année d'affilée de baisse d'activité dans ce secteur de la construction. Le nombre restreint de travailleurs de la construction et les changements apportés au programme de remboursement de la taxe de vente harmonisée pour l'achat d'un logement neuf contribueront à faire augmenter les charges des constructeurs cette année, ce qui freinera la demande émanant des accédants à la propriété, un segment de la population en croissance mais attentive à l'évolution des prix.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir retrouvé un niveau d'activité plus normal et plus durable en 2001, la construction de logements collectifs devrait se stabiliser en 2002. Même si, pour faire contrepoids à la baisse des taux d'inoccupation des logements locatifs dans les centres urbains de la province en 2001, on entrevoit une recrudescence des mises en chantier de logements locatifs, de nombreux constructeurs devraient profiter des taux hypothécaires avantageux pour bâtir de nouvelles copropriétés et des maisons en rangée, particulièrement dans l'**agglomération de Halifax**.

Reventes : Après avoir atteint un niveau record en 2001 (avec 9 000 transactions), les ventes S.I.A. devraient baisser de 4 % en 2002 car la demande globale de logements fléchit à cause de la mauvaise performance de l'économie et de l'emploi enregistrée cette année.

Prix : La hausse des prix devrait être freinée à environ 2 % en 2002 car une part grandissante de la demande de logements viendra des accédants à la propriété. Toutefois, l'insuffisance chronique de l'offre de logements existants favorisera les vendeurs sur quelques-uns des principaux marchés.

## Regard sur LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES AU LARGE DES CÔTES

**L'exploration pétrolière et gazière au large des côtes de la Nouvelle-Écosse est une industrie naissante, mais elle a le potentiel de devenir une source de croissance économique et de création d'emplois à long terme si de nouveaux gisements sont découverts, en plus de ceux qui sont exploités dans le cadre des projets gaziers de l'île de Sable (3 milliards de dollars) et de Deep Panuke (1 milliard de dollars).**

**Le montant total des engagements à faire des travaux en vertu des permis de prospection délivrés jusqu'à présent dépasse le milliard de dollars; ceci est une preuve indéniable que l'industrie est sûre que le site renferme d'importantes ressources inexploitées. En étant prudents, on estime que les réserves de gaz naturel sont de l'ordre de 20 à 40 billions de pieds cubes. Si c'est véritablement le cas, on peut s'attendre à une augmentation sensible des investissements et de l'emploi.**

Contact : Brian Baxter (902) 426-8348, bbaxter@cmhc-schl.gc.ca

# Île-du-Prince-Édouard

## Aperçu

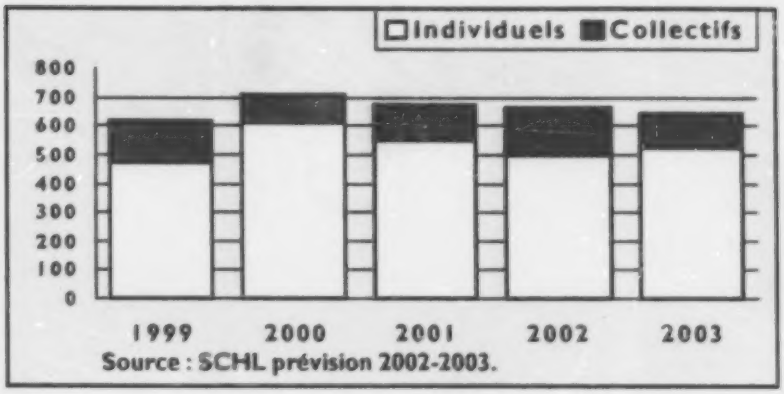
### Les dépenses en construction non résidentielle soutiennent l'économie

On s'attend à ce que le taux de croissance économique diminue à l'Î.-P.-É. en 2002 avant de remonter légèrement en 2003. L'économie de la province a subi plusieurs revers en 2001, dont les conséquences se feront sentir encore en 2002. En effet, les cultivateurs de pommes de terre ont vu leur production diminuer de 40 %, à cause de la quasi-sécheresse dont ils ont souffert; les quotas de pêche ont baissé de 10 %; les événements de septembre 2001 ont eu des retombées négatives et les exportations ont chuté à cause du ralentissement de l'économie nord-américaine. Toutefois, le niveau élevé d'activité dans le secteur de la construction non résidentielle en 2002 viendra atténuer les effets de cette conjoncture défavorable.

Le taux de croissance de l'emploi et de la main-d'oeuvre devrait demeurer positif sur l'Île tout au long de la période de prévision. Ce sont les secteurs de la construction et des services qui bénéficieront du plus fort accroissement de l'activité. Les gains importants réalisés par l'industrie de la construction en 2001 seront maintenus en 2002, année où seront réalisés la plupart des grands projets prévus. De même, la majorité des emplois créés sont des postes à plein temps, ce qui est un signe de la diversification de l'économie de l'Île.

Le ralentissement de la croissance de l'emploi fera diminuer le nombre de mises en chantier au cours de l'horizon prévisionnel. Le recul de la construction de logements individuels attendu en 2002 ne sera atténué qu'en partie par la hausse prévue des mises en chantier de logements collectifs, particulièrement dans la **région de Charlottetown**.

## Mises en chantier



**Source : SCHL prévision 2002-2003.**

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : On estime à seulement 500 le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en 2002, et ce, malgré les taux d'intérêt avantageux pratiqués actuellement. Néanmoins, avec le regain de confiance des consommateurs et la reprise économique, les mises en chantier devraient augmenter légèrement en 2003.

Mises en chantier, logement collectifs : Les bas taux d'inoccupation observés sur l'Île ces dernières années, particulièrement dans les centres urbains, n'ont pas suffi à convaincre les promoteurs de construire de nouveaux logements. Mais cela devrait changer au cours de la période de prévision car le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait augmenter, pour s'établir à 160 en 2002, avant de diminuer à 115 en 2003.

Reventes : Compte tenu des bas taux d'intérêt et de la forte demande de logements existants, le marché de la revente devrait continuer d'afficher une bonne tenue au cours de la période couverte par les prévisions. Le seul facteur pouvant mettre un frein à cet élan est le nombre limité de maisons disponibles à des prix moyens. On anticipe donc un repli des ventes S.I.A. en 2002, puis une hausse en 2003.

Prix : D'ici la fin de 2003, le prix moyen de revente devrait atteindre les 89 500 $, soit une augmentation de 1 % par année, sous l'effet de la forte demande continue de logements existants dans les zones urbaines de la province.

## Regard sur le MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS DE CHARLOTTETOWN

**Avec le développement du marché immobilier, les choix de logements se sont accrus à Charlottetown. Il semble que certains promoteurs croient maintenant qu'il y a une demande pour les logements en copropriété. Actuellement, il y a très peu d'habitations de ce type dans la région de Charlottetown et la plupart d'entre elles se vendent à des prix se situant dans la partie inférieure ou médiane de la fourchette.**

**Si l'on en juge par les récentes tendances observées dans la région de Charlottetown, on voit que les promoteurs jugent que le moment est venu de construire des copropriétés de luxe. S'ils décident de bâtir un grand ensemble de logements en copropriété, ce sera le premier de la région, et s'ils obtiennent le succès escompté, cela ouvrira la voie à d'autres mises en chantier. Ces logements seront surtout destinés à de jeunes professionnels et aux personnes âgées, plus intéressés par les avantages qu'offre ce type d'habitations.**

**Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Nouvelle-Écosse

## Aperçu

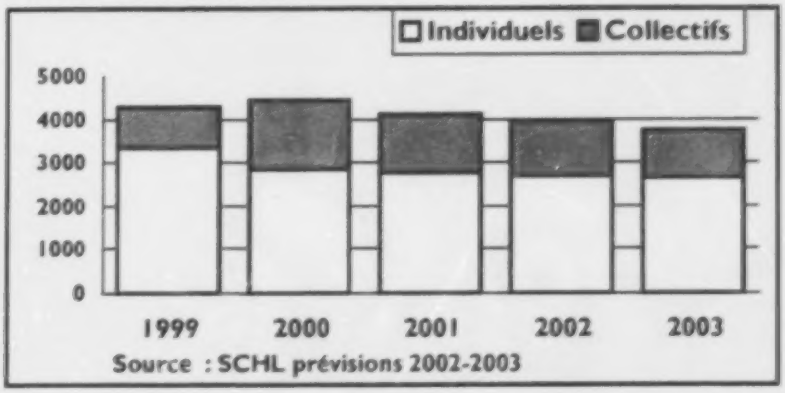
### Les bas taux hypothécaires ont un effet tonique sur la demande de logements malgré le ralentissement économique

Même si on prévoit que 2002 sera une autre année de lente croissance économique et de faiblesse du marché de l'emploi en Nouvelle-Écosse, les taux hypothécaires exceptionnellement bas devraient continuer de soutenir la demande de logements pendant une bonne partie de l'année. Par conséquent, le marché provincial de l'habitation devrait accuser un repli généralisé, mais peu marqué en 2002.

Les difficultés que connaît l'économie nord-américaine et la détérioration de la confiance des consommateurs devraient perdurer durant la première moitié de l'année, compromettant les perspectives de forte reprise économique pour 2002 en Nouvelle-Écosse. Toutefois, on s'attend à ce que l'exploration pétrolière et gazière au large des côtes se développe au cours de l'année. En outre, la construction du gazoduc pancanadien Deep Panuke, évalué à un milliard de dollars, devrait commencer vers le milieu de l'année. On peut donc s'attendre à ce que la croissance de l'économie et de l'emploi soit durable dans la province et à ce qu'elle connaisse une vive accélération en 2003.

Par conséquent, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, ainsi que les ventes S.I.A. diminueront en 2002, parallèlement au ralentissement de la hausse des prix, et qu'elles se stabiliseront quelque peu en 2003.

## Mises en chantier




Source : SCHL prévisions 2002-2003

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : On anticipe une diminution de 9 % des mises en chantier de maisons individuelles en 2002. Ce sera d'ailleurs la troisième année d'affilée de baisse d'activité dans ce secteur de la construction. Le nombre restreint de travailleurs de la construction et les changements apportés au programme de remboursement de la taxe de vente harmonisée pour l'achat d'un logement neuf contribueront à faire augmenter les charges des constructeurs cette année, ce qui freinera la demande émanant des accédants à la propriété, un segment de la population en croissance mais attentive à l'évolution des prix.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir retrouvé un niveau d'activité plus normal et plus durable en 2001, la construction de logements collectifs devrait se stabiliser en 2002. Même si, pour faire contrepoids à la baisse des taux d'inoccupation des logements locatifs dans les centres urbains de la province en 2001, on entrevoit une recrudescence des mises en chantier de logements locatifs, de nombreux constructeurs devraient profiter des taux hypothécaires avantageux pour bâtir de nouvelles copropriétés et des maisons en rangée, particulièrement dans l'**agglomération de Halifax**.

Reventes : Après avoir atteint un niveau record en 2001 (avec 9 000 transactions), les ventes S.I.A. devraient baisser de 4 % en 2002 car la demande globale de logements fléchit à cause de la mauvaise performance de l'économie et de l'emploi enregistrée cette année.

Prix : La hausse des prix devrait être freinée à environ 2 % en 2002 car une part grandissante de la demande de logements viendra des accédants à la propriété. Toutefois, l'insuffisance chronique de l'offre de logements existants favorisera les vendeurs sur quelques-uns des principaux marchés.

## Regard sur LES RESSOURCES ÉNERGÉTIQUES AU LARGE DES CÔTES

**L'exploration pétrolière et gazière au large des côtes de la Nouvelle-Écosse est une industrie naissante, mais elle a le potentiel de devenir une source de croissance économique et de création d'emplois à long terme si de nouveaux gisements sont découverts, en plus de ceux qui sont exploités dans le cadre des projets gaziers de l'île de Sable (3 milliards de dollars) et de Deep Panuke (1 milliard de dollars).**

**Le montant total des engagements à faire des travaux en vertu des permis de prospection délivrés jusqu'à présent dépasse le milliard de dollars; ceci est une preuve indéniable que l'industrie est sûre que le site renferme d'importantes ressources inexploitées. En étant prudents, on estime que les réserves de gaz naturel sont de l'ordre de 20 à 40 billions de pieds cubes. Si c'est véritablement le cas, on peut s'attendre à une augmentation sensible des investissements et de l'emploi.**

**Contact : Brian Baxter (902) 426-8348, bbaxter@cmhc-schl.gc.ca**

# Île-du-Prince-Édouard

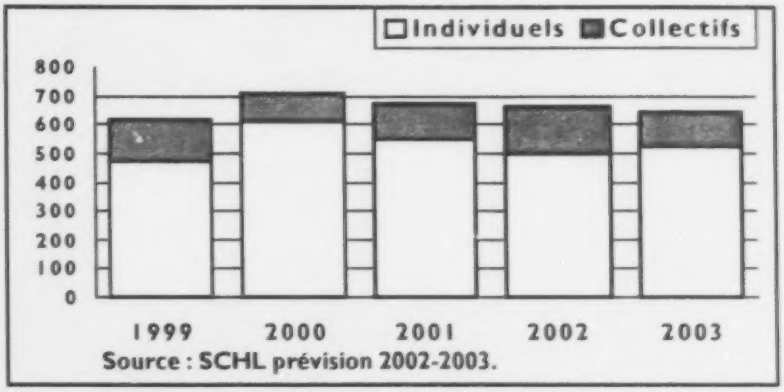
## Aperçu

### Les dépenses en construction non résidentielle soutiennent l'économie

On s'attend à ce que le taux de croissance économique diminue à l'Î.-P.-É. en 2002 avant de remonter légèrement en 2003. L'économie de la province a subi plusieurs revers en 2001, dont les conséquences se feront sentir encore en 2002. En effet, les cultivateurs de pommes de terre ont vu leur production diminuer de 40 %, à cause de la quasi-sécheresse dont ils ont souffert; les quotas de pêche ont baissé de 10 %; les événements de septembre 2001 ont eu des retombées négatives et les exportations ont chuté à cause du ralentissement de l'économie nord-américaine. Toutefois, le niveau élevé d'activité dans le secteur de la construction non résidentielle en 2002 viendra atténuer les effets de cette conjoncture défavorable.

Le taux de croissance de l'emploi et de la main-d'oeuvre devrait demeurer positif sur l'Île tout au long de la période de prévision. Ce sont les secteurs de la construction et des services qui bénéficieront du plus fort accroissement de l'activité. Les gains importants réalisés par l'industrie de la construction en 2001 seront maintenus en 2002, année où seront réalisés la plupart des grands projets prévus. De même, la majorité des emplois créés sont des postes à plein temps, ce qui est un signe de la diversification de l'économie de l'Île.

## Mises en chantier



Source : SCHL prévision 2002-2003.

Le ralentissement de la croissance de l'emploi fera diminuer le nombre de mises en chantier au cours de l'horizon prévisionnel. Le recul de la construction de logements individuels attendu en 2002 ne sera atténué qu'en partie par la hausse prévue des mises en chantier de logements collectifs, particulièrement dans la **région de Charlottetown**.

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : On estime à seulement 500 le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en 2002, et ce, malgré les taux d'intérêt avantageux pratiqués actuellement. Néanmoins, avec le regain de confiance des consommateurs et la reprise économique, les mises en chantier devraient augmenter légèrement en 2003.

Mises en chantier, logement collectifs : Les bas taux d'inoccupation observés sur l'Île ces dernières années, particulièrement dans les centres urbains, n'ont pas suffi à convaincre les promoteurs de construire de nouveaux logements. Mais cela devrait changer au cours de la période de prévision car le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait augmenter, pour s'établir à 160 en 2002, avant de diminuer à 115 en 2003.

Reventes : Compte tenu des bas taux d'intérêt et de la forte demande de logements existants, le marché de la revente devrait continuer d'afficher une bonne tenue au cours de la période couverte par les prévisions. Le seul facteur pouvant mettre un frein à cet élan est le nombre limité de maisons disponibles à des prix moyens. On anticipe donc un repli des ventes S.I.A. en 2002, puis une hausse en 2003.

Prix : D'ici la fin de 2003, le prix moyen de revente devrait atteindre les 89 500 $, soit une augmentation de 1 % par année, sous l'effet de la forte demande continue de logements existants dans les zones urbaines de la province.

## Regard sur le MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS DE CHARLOTTETOWN

**Avec le développement du marché immobilier, les choix de logements se sont accrus à Charlottetown. Il semble que certains promoteurs croient maintenant qu'il y a une demande pour les logements en copropriété. Actuellement, il y a très peu d'habitations de ce type dans la région de Charlottetown et la plupart d'entre elles se vendent à des prix se situant dans la partie inférieure ou médiane de la fourchette.**

**Si l'on en juge par les récentes tendances observées dans la région de Charlottetown, on voit que les promoteurs jugent que le moment est venu de construire des copropriétés de luxe. S'ils décident de bâtir un grand ensemble de logements en copropriété, ce sera le premier de la région, et s'ils obtiennent le succès escompté, cela ouvrira la voie à d'autres mises en chantier. Ces logements seront surtout destinés à de jeunes professionnels et aux personnes âgées, plus intéressés par les avantages qu'offre ce type d'habitations.**

**Contact : Jason Beaton (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca**

# Terre-Neuve et Labrador

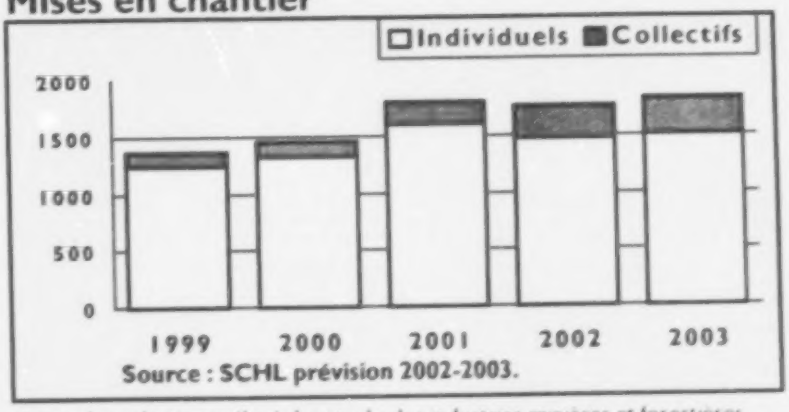
## Aperçu

### La plus forte croissance économique au pays en 2002 et marché de l'habitation actif

Les perspectives d'expansion de la production pétrolière demeurent le principal facteur de croissance économique au cours des années à venir. Après avoir connu quelques problèmes l'an dernier, Hibernia devrait retrouver sa pleine capacité de production. Après l'entrée en production de Terra Nova et le lancement du projet White Rose, le secteur de l'énergie sera le moteur d'une reprise soutenue de l'activité économique dans la région. Et même si White Rose donnera un certain coup de fouet à l'économie cette année, les gains les plus importants seront générés entre 2003-2005, à mesure que les travaux de construction avanceront. L'expansion du secteur des services, et particulièrement du commerce de détail, se poursuivra, quoique à une cadence inférieure à celle observée ces dernières années. Par contre, compte tenu de l'atonie de la demande et du niveau élevé des stocks, les industries minières et forestières accuseront une baisse d'activité, ce qui réduira les possibilités d'une reprise durable dans de nombreuses collectivités rurales.

Au chapitre de l'emploi, on s'attend à des gains moins importants que ceux enregistrés récemment, avec une croissance de l'emploi comprise entre 1 et 2 % cette année et l'an prochain. Si l'on tient compte de la hausse du revenu des ménages et de l'abaissement des taux d'intérêt, la demande de logements devrait se maintenir à des niveaux élevés. Même si l'émigration entraînera une nouvelle diminution de la population, le pourcentage de départs se contractera quand, dans d'autres régions du Canada, la conjoncture défavorable forcera certaines personnes à rester chez elles et d'autres à revenir dans la province.

### Mises en chantier




Source : SCHL prévision 2002-2003.

## En détail

Mises en chantier, logements individuels : Après la croissance importante observée l'an dernier, les mises en chantier de logements individuels devraient diminuer légèrement en 2002. Malgré tout, elles afficheront la deuxième meilleure performance depuis 1994. À court terme, l'incertitude des consommateurs, la croissance timide de l'emploi et la tendance des acheteurs à choisir des logements plus modestes, comme des maisons en rangée, provoqueront un ralentissement de l'activité dans le secteur de la construction de logements individuels. En outre, à cause des difficultés sous-jacentes que connaissent les industries du secteur primaire, les zones rurales n'enregistreront pas de nouveaux gains au cours des années à venir. On s'attend quand même à une croissance modeste en 2003, à la faveur de l'amélioration de l'emploi et du revenu.

Mises en chantier, logements collectifs : Étant donné l'offre insuffisante de logements locatifs sur plusieurs marchés et le vieillissement de la population, on prévoit que la construction de logements collectifs sera le principal moteur de croissance à moyen terme. Alors que le resserrement des marchés locatifs aura pour effet de stimuler les investissements dans la construction d'appartements, la demande continue pour des maisons en rangée et des appartements en copropriété permettra de faire grimper les mises en chantier de collectifs. L'injection prévue de fonds publics dans la construction de logements abordables sera aussi un des facteurs d'accroissement des mises en chantier de logements collectifs.

Reventes : Grâce aux taux d'intérêt avantageux et à la vitalité de l'économie, l'activité se maintiendra à de hauts niveaux en 2002-2003.

Prix : Compte tenu de la rapidité à laquelle se vendent les logements et du nombre limité d'inscriptions, le prix S.I.A. poursuivra sa tendance à la hausse en 2002 et 2003.

## Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

**La demande de logements locatifs a augmenté de manière significative dans les centres urbains de la province en 2001, et les taux d'inoccupation ont chuté. Contrairement à ce qui avait été observé ces dernières années, les taux d'inoccupation ont reculé sur l'ensemble des marchés au cours des 12 derniers mois. Cette excellente performance du marché locatif est largement attribuable à la bonne tenue de l'emploi dans les centres urbains et traduit le quasi effontrement du marché du neuf depuis quelques années.**

**Dans la région de St. John's, le taux d'inoccupation est tombé à 2,5 % en 2001, son plus bas niveau depuis 1990. C'est d'ailleurs la quatrième fois en quatre ans que le taux d'inoccupation recule. La diminution du nombre de logements locatifs vacants, la hausse des loyers et la forte demande des ménages sont quelques-uns des nombreux facteurs qui laissent entrevoir une reprise de la construction de logements locatifs au cours des 12 à 24 prochains mois.**

**Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca**

# Terre-Neuve et Labrador

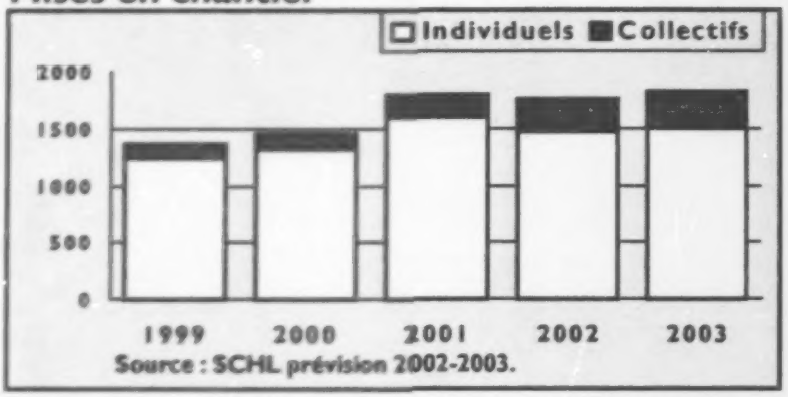
## Aperçu

### La plus forte croissance économique au pays en 2002 et marché de l'habitation actif

Les perspectives d'expansion de la production pétrolière demeurent le principal facteur de croissance économique au cours des années à venir. Après avoir connu quelques problèmes l'an dernier, Hibernia devrait retrouver sa pleine capacité de production. Après l'entrée en production de Terra Nova et le lancement du projet White Rose, le secteur de l'énergie sera le moteur d'une reprise soutenue de l'activité économique dans la région. Et même si White Rose donnera un certain coup de fouet à l'économie cette année, les gains les plus importants seront générés entre 2003-2005, à mesure que les travaux de construction avanceront. L'expansion du secteur des services, et particulièrement du commerce de détail, se poursuivra, quoique à une cadence inférieure à celle observée ces dernières années. Par contre, compte tenu de l'atonie de la demande et du niveau élevé des stocks, les industries minières et forestières accuseront une baisse d'activité, ce qui réduira les possibilités d'une reprise durable dans de nombreuses collectivités rurales.

Au chapitre de l'emploi, on s'attend à des gains moins importants que ceux enregistrés récemment, avec une croissance de l'emploi comprise entre 1 et 2 % cette année et l'an prochain. Si l'on tient compte de la hausse du revenu des ménages et de l'abaissement des taux d'intérêt, la demande de logements devrait se maintenir à des niveaux élevés. Même si l'émigration entraînera une nouvelle diminution de la population, le pourcentage de départs se contractera quand, dans d'autres régions du Canada, la conjoncture défavorable forcera certaines personnes à rester chez elles et d'autres à revenir dans la province.

### Mises en chantier




Source : SCHL prévision 2002-2003.

## En détail

**Mises en chantier, logements individuels :** Après la croissance importante observée l'an dernier, les mises en chantier de logements individuels devraient diminuer légèrement en 2002. Malgré tout, elles afficheront la deuxième meilleure performance depuis 1994. À court terme, l'incertitude des consommateurs, la croissance timide de l'emploi et la tendance des acheteurs à choisir des logements plus modestes, comme des maisons en rangée, provoqueront un ralentissement de l'activité dans le secteur de la construction de logements individuels. En outre, à cause des difficultés sous-jacentes que connaissent les industries du secteur primaire, les zones rurales n'enregistreront pas de nouveaux gains au cours des années à venir. On s'attend quand même à une croissance modeste en 2003, à la faveur de l'amélioration de l'emploi et du revenu.

**Mises en chantier, logements collectifs :** Étant donné l'offre insuffisante de logements locatifs sur plusieurs marchés et le vieillissement de la population, on prévoit que la construction de logements collectifs sera le principal moteur de croissance à moyen terme. Alors que le resserrement des marchés locatifs aura pour effet de stimuler les investissements dans la construction d'appartements, la demande continue pour des maisons en rangée et des appartements en copropriété permettra de faire grimper les mises en chantier de collectifs. L'injection prévue de fonds publics dans la construction de logements abordables sera aussi un des facteurs d'accroissement des mises en chantier de logements collectifs.

**Reventes :** Grâce aux taux d'intérêt avantageux et à la vitalité de l'économie, l'activité se maintiendra à de hauts niveaux en 2002-2003.

**Prix :** Compte tenu de la rapidité à laquelle se vendent les logements et du nombre limité d'inscriptions, le prix S.I.A. poursuivra sa tendance à la hausse en 2002 et 2003.

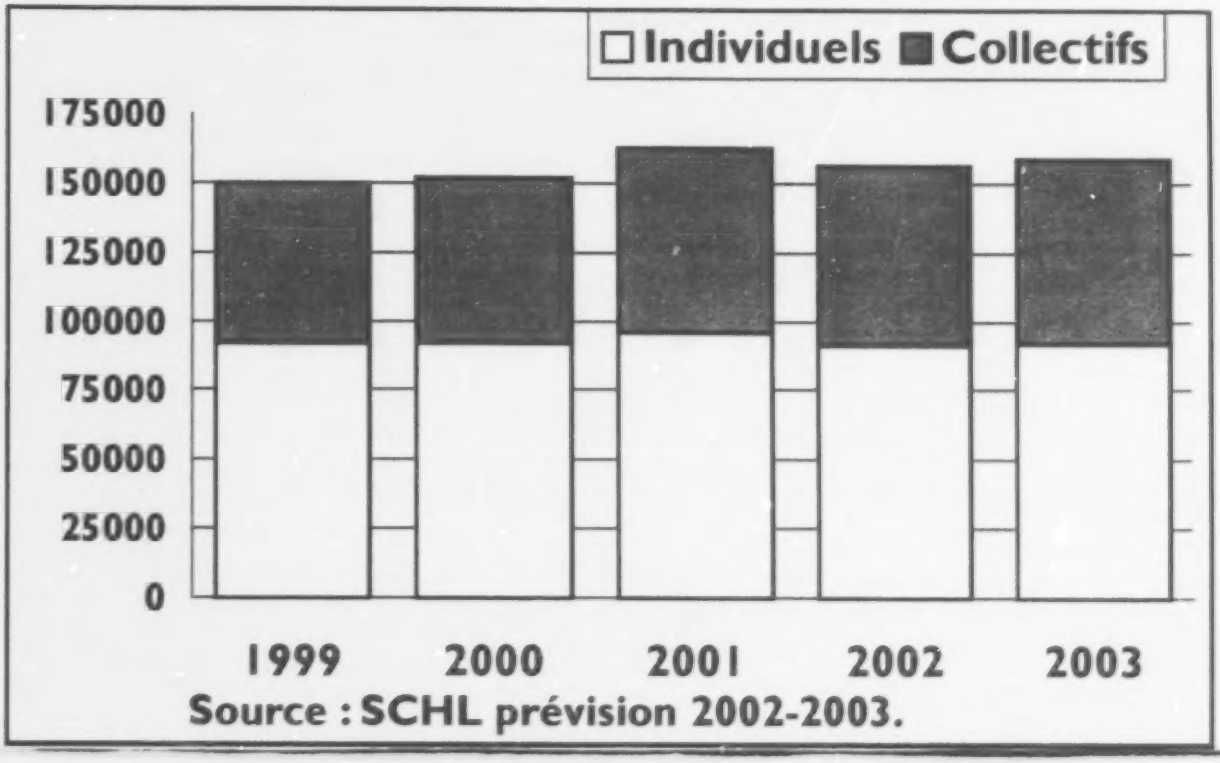
## Regard sur le MARCHÉ LOCATIF

**La demande de logements locatifs a augmenté de manière significative dans les centres urbains de la province en 2001, et les taux d'inoccupation ont chuté. Contrairement à ce qui avait été observé ces dernières années, les taux d'inoccupation ont reculé sur l'ensemble des marchés au cours des 12 derniers mois. Cette excellente performance du marché locatif est largement attribuable à la bonne tenue de l'emploi dans les centres urbains et traduit le quasi effontrement du marché du neuf depuis quelques années.**

**Dans la région de St. John's, le taux d'inoccupation est tombé à 2,5 % en 2001, son plus bas niveau depuis 1990. C'est d'ailleurs la quatrième fois en quatre ans que le taux d'inoccupation recule. La diminution du nombre de logements locatifs vacants, la hausse des loyers et la forte demande des ménages sont quelques-uns des nombreux facteurs qui laissent entrevoir une reprise de la construction de logements locatifs au cours des 12 à 24 prochains mois.**

**Contact : Brian Martin (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca**

# Mises en chantier, Canada




Source : SCHL prévision 2002-2003.

## Mises en chantier totales
## (logements et var. annuelle en pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 1696 | 1450 | 1371 | 1459 | 1788 | 1750 | 1825 |
| % | -16.6 | -14.5 | -5.4 | 6.4 | 22.5 | -2.1 | 4.3 |
| I.-P.-É. | 470 | 524 | 616 | 710 | 675 | 660 | 640 |
| % | -15.2 | 11.5 | 17.6 | 15.3 | -4.9 | -2.2 | -3.0 |
| N.-E. | 3813 | 3137 | 4250 | 4432 | 4092 | 3950 | 3750 |
| % | -6.1 | -17.7 | 35.5 | 4.3 | -7.7 | -3.5 | -5.1 |
| N.-B. | 2702 | 2447 | 2776 | 3079 | 3462 | 3050 | 2900 |
| % | -0.7 | -9.4 | 13.4 | 10.9 | 12.4 | -11.9 | -4.9 |
| QUÉ. | 25896 | 23138 | 25742 | 24695 | 27682 | 25000 | 25000 |
| % | 11.5 | -10.7 | 11.3 | -4.1 | 12.1 | -9.7 | 0.0 |
| ONT. | 54072 | 53830 | 67235 | 71521 | 73282 | 70500 | 72000 |
| % | 25.6 | -0.4 | 24.9 | 6.4 | 2.5 | -3.8 | 2.1 |
| MAN. | 2612 | 2895 | 3133 | 2560 | 2963 | 2800 | 2800 |
| % | 12.7 | 10.8 | 8.2 | -18.3 | 15.7 | -5.5 | 0.0 |
| SASK. | 2757 | 2965 | 3089 | 2513 | 2381 | 2525 | 2620 |
| % | 13.1 | 7.5 | 4.2 | -18.6 | -5.3 | 6.0 | 3.8 |
| ALB. | 23671 | 27122 | 25447 | 26266 | 29174 | 27500 | 27700 |
| % | 42.0 | 14.6 | -6.2 | 3.2 | 11.1 | -5.7 | 0.7 |
| C.-B. | 29351 | 19931 | 16309 | 14418 | 17234 | 18400 | 20000 |
| % | 6.2 | -32.1 | -18.2 | -11.6 | 19.5 | 6.8 | 8.7 |
| CAN. | 147040 | 137439 | 149968 | 151653 | 162733 | *156100 | *159200 |
| % | 17.9 | -6.5 | 9.1 | 1.1 | 7.3 | -4.1 | 2.0 |

Source : SCHL prévision 2002-2003.
(P) Prévision.
* Le total a été arrondi.

## Mises en chantier, maisons individuelles (logements et var. annuelle en pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 1220 | 1086 | 1233 | 1315 | 1598 | 1475 | 1500 |
| % | -12.5 | -11.0 | 13.5 | 6.7 | 21.5 | -7.7 | 1.7 |
| Î.-P.-É. | 374 | 387 | 472 | 614 | 551 | 500 | 525 |
| % | -13.0 | 3.5 | 22.0 | 30.1 | -10.3 | -9.3 | 5.0 |
| N.-É. | 2939 | 2257 | 3345 | 2856 | 2761 | 2675 | 2625 |
| % | -10.3 | -23.2 | 48.2 | -14.6 | -3.3 | -3.1 | -1.9 |
| N.-B. | 2125 | 1989 | 2201 | 2442 | 2573 | 2400 | 2325 |
| % | -2.2 | -6.4 | 10.7 | 10.9 | 5.4 | -6.7 | -3.1 |
| QUÉ. | 16073 | 14685 | 15798 | 15349 | 17193 | 15200 | 15200 |
| % | 8.5 | -8.6 | 7.6 | -2.8 | 12.0 | -11.6 | 0.0 |
| ONT. | 35401 | 32737 | 39421 | 41087 | 39632 | 38000 | 38100 |
| % | 31.0 | -7.5 | 20.4 | 4.2 | -3.5 | -4.1 | 0.3 |
| MAN. | 2019 | 2368 | 2231 | 2348 | 2460 | 2360 | 2320 |
| % | 7.7 | 17.3 | -5.8 | 5.2 | 4.8 | -4.1 | -1.7 |
| SASK. | 1954 | 2154 | 2070 | 1890 | 1627 | 1850 | 1920 |
| % | 21.2 | 10.2 | -3.9 | -8.7 | -13.9 | 13.7 | 3.8 |
| ALB. | 18170 | 20077 | 16688 | 16835 | 19769 | 18500 | 18700 |
| % | 40.3 | 10.5 | -16.9 | 0.9 | 17.4 | -6.4 | 1.1 |
| C.-B. | 12911 | 8691 | 8731 | 7448 | 7862 | 8100 | 8500 |
| % | 3.7 | -32.7 | 0.5 | -14.7 | 5.6 | 3.0 | 4.9 |
| CAN. | 93186 | 86431 | 92190 | 92184 | 96026 | *91100 | *91700 |
| % | 19.5 | -7.2 | 6.7 | -0.0 | 4.2 | -5.1 | 0.7 |

**Source : SCHL prévision 2002-2003.**
**(P) Prévision.**
*** Le total a été arrondi.**

## Mises en chantier, logements collectifs (logements et var. annuelle en pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 476 | 364 | 138 | 144 | 190 | 275 | 325 |
| % | -25.5 | -23.5 | -62.1 | 4.3 | 31.9 | 44.7 | 18.2 |
| Î.-P.-É. | 96 | 137 | 144 | 96 | 124 | 160 | 115 |
| % | -22.6 | 42.7 | 5.1 | -33.3 | 29.2 | 29.0 | -28.1 |
| N.-É. | 874 | 880 | 905 | 1576 | 1331 | 1275 | 1125 |
| % | 11.9 | 0.7 | 2.8 | 74.1 | -15.5 | -4.2 | -11.8 |
| N.-B. | 577 | 458 | 575 | 637 | 889 | 650 | 575 |
| % | 5.1 | -20.6 | 25.5 | 10.8 | 39.6 | -26.9 | -11.5 |
| QUÉ. | 9823 | 8453 | 9944 | 9346 | 10489 | 9800 | 9800 |
| % | 16.9 | -13.9 | 17.6 | -6.0 | 12.2 | -6.6 | 0.0 |
| ONT. | 18671 | 21093 | 27814 | 30434 | 33650 | 32500 | 33900 |
| % | 16.4 | 13.0 | 31.9 | 9.4 | 10.6 | -3.4 | 4.3 |
| MAN. | 593 | 527 | 902 | 212 | 503 | 440 | 480 |
| % | 33.9 | -11.1 | 71.2 | -76.5 | 137.3 | -12.5 | 9.1 |
| SASK. | 803 | 811 | 1019 | 623 | 754 | 675 | 700 |
| % | -2.8 | 1.0 | 25.6 | -38.9 | 21.0 | -10.5 | 3.7 |
| ALB. | 5501 | 7045 | 8759 | 9431 | 9405 | 9000 | 9000 |
| % | 48.0 | 28.1 | 24.3 | 7.7 | -0.3 | -4.3 | 0.0 |
| C.-B. | 16440 | 11240 | 7578 | 6970 | 9372 | 10300 | 11500 |
| % | 8.2 | -31.6 | -32.6 | -8.0 | 34.5 | 9.9 | 11.7 |
| CAN. | 53854 | 51008 | 57778 | 59469 | 66707 | *65100 | *67500 |
| % | 15.3 | -5.3 | 13.3 | 2.9 | 12.2 | -2.4 | 3.7 |

**Source : SCHL prévision 2002-2003.**
**(P) Prévision.**
*** Le total a été arrondi.**

## Logements collectifs mis en chantier par type de logement

| | | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | Jumelés | 158 | 163 | 50 | 44 | 30 | 50 | 50 |
| | En rangée | 18 | 20 | 9 | 23 | 36 | 50 | 50 |
| | Appartements | 300 | 181 | 79 | 77 | 124 | 175 | 225 |
| | Total | 476 | 364 | 138 | 144 | 190 | 275 | 325 |
| Î.-P.-É. | Jumelés | 12 | 28 | 32 | 46 | 56 | 45 | 40 |
| | En rangée | 43 | 10 | 31 | 21 | 10 | 25 | 30 |
| | Appartements | 41 | 99 | 81 | 29 | 58 | 90 | 45 |
| | Total | 96 | 137 | 144 | 96 | 124 | 160 | 115 |
| N.-É. | Jumelés | 303 | 290 | 218 | 266 | 228 | 240 | 250 |
| | En rangée | 58 | 89 | 29 | 17 | 40 | 60 | 100 |
| | Appartements | 513 | 501 | 658 | 1293 | 1063 | 975 | 775 |
| | Total | 874 | 880 | 905 | 1576 | 1331 | 1275 | 1125 |
| N.-B. | Jumelés | 106 | 106 | 134 | 113 | 114 | 140 | 100 |
| | En rangée | 132 | 89 | 94 | 26 | 153 | 80 | 75 |
| | Appartements | 339 | 263 | 347 | 498 | 622 | 430 | 400 |
| | Total | 577 | 458 | 575 | 637 | 889 | 650 | 575 |
| QUÉ. | Jumelés | 2767 | 1930 | 1586 | 1291 | 1309 | 1250 | 1250 |
| | En rangée | 1433 | 1074 | 1184 | 858 | 869 | 650 | 650 |
| | Appartements | 5623 | 5449 | 7174 | 7197 | 8311 | 7900 | 7900 |
| | Total | 9823 | 8453 | 9944 | 9346 | 10489 | 9800 | 9800 |
| ONT. | Jumelés | 4299 | 4575 | 6445 | 7167 | 7106 | 7900 | 8100 |
| | En rangée | 9964 | 10073 | 10425 | 10846 | 10269 | 8400 | 9000 |
| | Appartements | 4408 | 6445 | 10944 | 12421 | 16275 | 16200 | 16800 |
| | Total | 18671 | 21093 | 27814 | 30434 | 33650 | 32500 | 33900 |
| MAN. | Jumelés | 143 | 131 | 90 | 52 | 51 | 85 | 90 |
| | En rangée | 96 | 81 | 151 | 63 | 84 | 65 | 85 |
| | Appartements | 354 | 315 | 661 | 97 | 368 | 290 | 305 |
| | Total | 593 | 527 | 902 | 212 | 503 | 440 | 480 |
| SASK. | Jumelés | 160 | 174 | 155 | 148 | 116 | 163 | 142 |
| | En rangée | 352 | 222 | 104 | 173 | 240 | 162 | 168 |
| | Appartements | 291 | 415 | 760 | 302 | 398 | 350 | 390 |
| | Total | 803 | 811 | 1019 | 623 | 754 | 675 | 700 |
| ALB. | Jumelés | 1458 | 1428 | 1570 | 1518 | 1957 | 1800 | 1800 |
| | En rangée | 1691 | 1512 | 1424 | 1545 | 1779 | 1650 | 1650 |
| | Appartements | 2352 | 4105 | 5765 | 6368 | 5669 | 5550 | 5550 |
| | Total | 5501 | 7045 | 8759 | 9431 | 9405 | 9000 | 9000 |
| C.-B. | Jumelés | 1979 | 1218 | 816 | 885 | 916 | 950 | 1000 |
| | En rangée | 3469 | 2117 | 1444 | 1675 | 1686 | 1750 | 2000 |
| | Appartements | 10992 | 7905 | 5318 | 4410 | 6770 | 7600 | 8500 |
| | Total | 16440 | 11240 | 7578 | 6970 | 9372 | 10300 | 11500 |
| CAN. | Jumelés | 11385 | 10043 | 11096 | 11530 | 11883 | *12600 | *12800 |
| | En rangée | 17256 | 15287 | 14895 | 15247 | 15166 | *12900 | *13800 |
| | Appartements | 25213 | 25678 | 31787 | 32692 | 39658 | *39600 | *40900 |
| | Total | 53854 | 51008 | 57778 | 59469 | 66707 | *65100 | *67500 |

Source : SCHL prévision 2002-2003.
* Le total a été arrondi.

## Logements collectifs mis en chantier par marché visé et par zone

| | | Centres avec population de 10 000 et plus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Locatifs/coops | | Total | | | | Autres collectivités | Total toutes régions |
| | | Privés | Subventionnés | Locatifs | Copropriétés | Autres* | Total 10 000+ | | |
| T.-N. | 2001 | 14 | 0 | 14 | 40 | 118 | 172 | 8 | 190 |
| | 2002 | 100 | 50 | 150 | 50 | 55 | 255 | 20 | 275 |
| | 2003 | 75 | 100 | 175 | 80 | 50 | 305 | 20 | 325 |
| Î.-P.-É. | 2001 | 48 | 0 | 48 | 0 | 30 | 78 | 18 | 124 |
| | 2002 | 90 | 0 | 90 | 40 | 0 | 130 | 30 | 160 |
| | 2003 | 80 | 0 | 80 | 0 | 0 | 80 | 35 | 115 |
| N.-É. | 2001 | 600 | 0 | 600 | 320 | 166 | 1086 | 164 | 1331 |
| | 2002 | 600 | 0 | 600 | 375 | 150 | 1125 | 150 | 1275 |
| | 2003 | 450 | 0 | 450 | 400 | 125 | 975 | 150 | 1125 |
| N.-B. | 2001 | 461 | 0 | 461 | 116 | 130 | 707 | 163 | 889 |
| | 2002 | 310 | 0 | 310 | 100 | 140 | 550 | 100 | 650 |
| | 2003 | 325 | 0 | 325 | 75 | 100 | 500 | 75 | 575 |
| Qué. | 2001 | 4026 | 0 | 4026 | 4163 | 1630 | 9819 | 354 | 10489 |
| | 2002 | 3850 | 0 | 3850 | 3750 | 1550 | 9150 | 650 | 9800 |
| | 2003 | 3850 | 0 | 3850 | 3750 | 1550 | 9150 | 650 | 9800 |
| Ont. | 2001 | 2627 | 89 | 2716 | 16649 | 14161 | 33526 | 100 | 33650 |
| | 2002 | 3900 | 0 | 3900 | 15000 | 13500 | 32400 | 100 | 32500 |
| | 2003 | 4300 | 0 | 4300 | 15400 | 14100 | 33800 | 100 | 33900 |
| Man. | 2001 | 192 | 0 | 192 | 79 | 8 | 279 | 219 | 503 |
| | 2002 | 155 | 0 | 155 | 230 | 15 | 400 | 40 | 440 |
| | 2003 | 155 | 0 | 155 | 230 | 15 | 400 | 80 | 480 |
| Sask. | 2001 | 38 | 0 | 38 | 605 | 31 | 674 | 77 | 754 |
| | 2002 | 60 | 0 | 60 | 490 | 50 | 600 | 75 | 675 |
| | 2003 | 70 | 0 | 70 | 505 | 50 | 625 | 75 | 700 |
| Alb. | 2001 | 2470 | 0 | 2470 | 5325 | 770 | 8565 | 521 | 9405 |
| | 2002 | 1750 | 0 | 1750 | 5350 | 700 | 7800 | 1200 | 9000 |
| | 2003 | 1800 | 0 | 1800 | 5450 | 600 | 7850 | 1150 | 9000 |
| C.-B. | 2001 | 2307 | 1605 | 3912 | 4285 | 889 | 9086 | 250 | 9372 |
| | 2002 | 1800 | 100 | 1900 | 7200 | 700 | 9800 | 500 | 10300 |
| | 2003 | 1700 | 0 | 1700 | 8400 | 700 | 10800 | 700 | 11500 |
| Can. | 2001 | 12783 | 1694 | 14477 | 31582 | 17933 | 63992 | 1874 | 65866 |
| | 2002 | 12615 | 150 | 12765 | 32585 | 16860 | 62210 | 2865 | **65100 |
| | 2003 | 12805 | 100 | 12905 | 34290 | 17290 | 64485 | 3035 | **67500 |

Source : SCHL prévision 2002-2003.
* Comprend les logements pour propriétaires occupants et les logements non classifiés.
** Le total a été arrondi.

## Ventes résidentielles S.I.A.
## (logements et var. annuelle en pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 2170 | 2288 | 2437 | 2593 | 2808 | 2750 | 2775 |
| % | 8.2 | 5.4 | 6.5 | 6.4 | 8.3 | -2.1 | 0.9 |
| Î.-P.-É. | 806 | 1125 | 1184 | 1206 | 1234 | 1100 | 1200 |
| % | 7.5 | 39.6 | 5.2 | 1.9 | 2.3 | -10.9 | 9.1 |
| N.-É. | 7567 | 8052 | 8827 | 8429 | 9268 | 8900 | 8500 |
| % | -9.6 | 6.4 | 9.6 | -4.5 | 10 | -4.0 | -4.5 |
| N.-B. | 3941 | 3908 | 4080 | 4524 | 4779 | 4650 | 4700 |
| % | -2.0 | -0.8 | 4.4 | 10.9 | 5.6 | -2.7 | 1.1 |
| QUÉ. | 43463 | 45192 | 49792 | 53755 | 61620 | 58500 | 59000 |
| % | 11.1 | 4.0 | 10.2 | 8.0 | 14.6 | -5.1 | 0.9 |
| ONT. | 140608 | 138463 | 148659 | 147158 | 162320 | 153500 | 154000 |
| % | 1.9 | -1.5 | 7.4 | -1.0 | 10.3 | -5.4 | 0.3 |
| MAN. | 11180 | 10762 | 11111 | 10612 | 11440 | 11600 | 11600 |
| % | 2.0 | -3.7 | 3.2 | -4.5 | 7.8 | 1.4 | 0.0 |
| SASK. | 8346 | 8068 | 8053 | 7552 | 7971 | 7700 | 7800 |
| % | -3.9 | -3.3 | -0.2 | -6.2 | 5.5 | -3.4 | 1.3 |
| ALB. | 43693 | 43383 | 42684 | 43311 | 48989 | 46950 | 47500 |
| % | 16.6 | -0.7 | -1.6 | 1.5 | 13.1 | -4.2 | 1.2 |
| C.-B. | 68182 | 52910 | 58084 | 54179 | 69430 | 72800 | 73000 |
| % | -5.5 | -22.4 | 9.8 | -6.7 | 28.1 | 4.9 | 0.3 |
| CAN. | 329956 | 314151 | 334911 | 333319 | 379859 | *368500 | *370100 |
| % | 2.6 | -4.8 | 6.6 | -0.5 | 14 | -3.0 | 0.4 |

**Source : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2002-2003.**
**(P) Prévision.**
*** Le total a été arrondi.**

## Prix moyen des transactions résidentielles S.I.A.
## (dollars et var. annuelle en pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 92226 | 91514 | 94359 | 99525 | 104376 | 105500 | 107500 |
| % | -1.5 | -0.8 | 3.1 | 5.5 | 4.9 | 1.1 | 1.9 |
| Î.-P.-É. | 86403 | 79577 | 82139 | 82884 | 87696 | 88750 | 89500 |
| % | 3.0 | -7.9 | 3.2 | 0.9 | 5.8 | 1.2 | 0.8 |
| N.-É. | 96693 | 97015 | 102628 | 110269 | 116052 | 118500 | 119750 |
| % | 3.5 | 0.3 | 5.8 | 7.4 | 5.2 | 2.1 | 1.1 |
| N.-B. | 87204 | 86648 | 88072 | 91624 | 95947 | 98000 | 97500 |
| % | 3.6 | -0.6 | 1.6 | 4.0 | 4.7 | 2.1 | -0.5 |
| QUÉ. | 101715 | 103947 | 107501 | 111260 | 115865 | 118900 | 121900 |
| % | 3.3 | 2.2 | 3.4 | 3.5 | 4.1 | 2.6 | 2.5 |
| ONT. | 164382 | 167115 | 174049 | 183841 | 193356 | 198200 | 203000 |
| % | 5.6 | 1.7 | 4.1 | 5.6 | 5.2 | 2.5 | 2.4 |
| MAN. | 85404 | 86419 | 84525 | 87884 | 93192 | 96500 | 100000 |
| % | 0.1 | 1.2 | -2.2 | 4.0 | 6 | 3.5 | 3.6 |
| SASK. | 83978 | 87577 | 91396 | 94047 | 98310 | 103500 | 106500 |
| % | 8.4 | 4.3 | 4.4 | 2.9 | 4.5 | 5.3 | 2.9 |
| ALB. | 124865 | 132905 | 139621 | 146258 | 153737 | 159000 | 165500 |
| % | 6.1 | 6.4 | 5.1 | 4.8 | 5.1 | 3.4 | 4.1 |
| C.-B. | 220512 | 212045 | 215283 | 221371 | 222984 | 224600 | 227000 |
| % | 0.8 | -3.8 | 1.5 | 2.8 | 0.7 | 0.7 | 1.1 |
| CAN. | 154644 | 152402 | 158126 | 164129 | 171968 | *176400 | *180400 |
| % | 2.5 | -1.4 | 3.8 | 3.8 | 4.8 | 2.6 | 2.3 |

**Source : Association canadienne de l'immeuble et Chambre immobilière de la région de Fredericton inc., SCHL prévision 2002-2003.**
**(P) Prévision.**
*** Le total a été arrondi.**

## Emploi
## (Variation annuelle en pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 1.2 | 2.6 | 5.5 | -0.2 | 3.3 | 1.0 | 1.5 |
| Î.-P.-É. | 0.5 | 1.9 | 1.5 | 5.3 | 2.0 | 0.5 | 1.3 |
| N.-É. | 1.6 | 3.8 | 2.4 | 2.7 | 0.9 | 0.7 | 2.7 |
| N.-B. | 1.5 | 2.3 | 3.3 | 1.8 | 0.0 | -0.0 | 1.5 |
| Qué. | 1.6 | 2.7 | 2.3 | 2.4 | 1.1 | -0.1 | 1.3 |
| Ont. | 2.6 | 3.3 | 3.6 | 3.2 | 1.5 | 0.3 | 1.7 |
| Man. | 1.3 | 1.9 | 1.3 | 2.2 | 0.6 | 1.0 | 1.0 |
| Sask. | 2.7 | 1.3 | 0.8 | 1.0 | -2.6 | 1.0 | 1.0 |
| Alb. | 3.5 | 3.9 | 2.5 | 2.3 | 2.8 | 1.8 | 2.0 |
| C.-B. | 2.6 | 0.1 | 1.9 | 2.2 | -0.3 | 0.4 | 2.2 |
| Can. | 2.3 | 2.7 | 2.8 | 2.6 | 1.1 | 0.4 | 1.7 |

Source : Statistique Canada, SCHL prévision 2002-2003.
(P) Prévision.

## Taux de chômage
## (Pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 18.6 | 18.0 | 16.9 | 16.7 | 15.5 | 15.5 | 16.1 |
| Î.-P.-É. | 15.4 | 13.9 | 14.4 | 12.0 | 11.9 | 12.3 | 12.3 |
| N.-É. | 12.1 | 10.5 | 9.6 | 9.1 | 9.7 | 10.1 | 9.7 |
| N.-B. | 12.7 | 12.2 | 10.2 | 10.0 | 11.2 | 12.0 | 11.8 |
| Qué. | 11.4 | 10.3 | 9.3 | 8.4 | 8.7 | 9.0 | 8.7 |
| Ont. | 8.4 | 7.2 | 6.3 | 5.7 | 6.4 | 7.3 | 7.4 |
| Man. | 6.5 | 5.5 | 5.6 | 4.9 | 5.0 | 4.9 | 4.8 |
| Sask. | 5.9 | 5.8 | 6.1 | 5.2 | 5.8 | 5.8 | 5.8 |
| Alb. | 5.8 | 5.6 | 5.7 | 5.0 | 4.6 | 4.6 | 4.6 |
| C.-B. | 8.4 | 8.8 | 8.3 | 7.2 | 7.6 | 8.4 | 7.6 |
| Can. | 9.1 | 8.3 | 7.6 | 6.8 | 7.2 | 7.8 | 7.6 |

Source : Statistique Canada, SCHL prévision 2002-2003.
(P) Prévision.

## Produit intérieur brut réel (Variation annuelle en pourcentage)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 (E) | 2001 | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | 1.1 | 7.8 | 6.7 | 5.8 | 1.8 | 4.5 | 3.5 |
| Î.-P.-É. | -0.3 | 5.6 | 3.8 | 3.0 | 1.9 | 1.7 | 2.3 |
| N.-É. | 3.3 | 3.4 | 5.7 | 2.3 | 1.2 | 1.2 | 3.8 |
| N.-B. | 0.9 | 3.5 | 4.6 | 1.8 | 1.2 | 0.7 | 2.4 |
| Qué. | 3.5 | 3.4 | 5.2 | 4.3 | 0.7 | 0.6 | 2.8 |
| Ont. | 4.9 | 4.8 | 7.4 | 5.3 | 1.7 | 1.0 | 3.4 |
| Man. | 4.2 | 4.3 | 2.7 | 2.8 | 1.6 | 1.5 | 2.5 |
| Sask. | 5.5 | 2.9 | 1.2 | 3.2 | 0.8 | 1.0 | 2.0 |
| Alb. | 7.5 | 4.5 | 1.9 | 5.6 | 3.9 | 2.5 | 3.3 |
| C.-B. | 3.4 | 1.7 | 2.8 | 3.9 | 0.8 | 0.9 | 3.0 |
| Can. | 4.3 | 3.9 | 5.1 | 4.4 | 1.4 | 1.3 | 3.2 |

Source : Statistique Canada, SCHL estimation 2001, SCHL prévision 2002-2003.
(E) Estimation. (P) Prévision.

## Migration totale nette* (Personnes)

| | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 (E) | 2002 (P) | 2003 (P) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T.-N. | -8414 | -7751 | -2316 | -3341 | -3000 | -2750 | -2500 |
| Î.-P.-É. | -232 | 117 | 882 | 403 | 350 | 250 | 400 |
| N.-É. | 527 | 222 | 3012 | 990 | 100 | 500 | 2000 |
| N.-B. | -1223 | -2257 | 1068 | 866 | 600 | 400 | 850 |
| Qué. | -1981 | 1637 | 5788 | 3486 | 2200 | 1200 | 1000 |
| Ont. | 93877 | 71339 | 96598 | 123772 | 145000 | 130000 | 120000 |
| Man. | -4179 | -1629 | 1272 | 752 | 100 | 100 | 100 |
| Sask. | -1473 | -952 | -4913 | -7350 | -11000 | -9000 | -7000 |
| Alb. | 40645 | 45626 | 20402 | 30121 | 36500 | 32400 | 29400 |
| C.-B. | 44614 | 11166 | 24512 | 17892 | 29000 | 33000 | 38000 |
| Can. | 162161 | 117518 | 146305 | 167591 | 199850 | 186100 | 182250 |

Source : Statistique Canada, SCHL estimation 2001, SCHL prévision 2002-2003.
(E) Estimation. (P) Prévision.
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et des résidents non permanents.
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

## Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

| Région métropolitaine de recensement | | Mises en chantier totales | Mises en chantier maisons indiv. | Indice du prix des logements neufs, var. ann. en % | Ventes SIA | Prix moyen SIA maisons indiv. | | Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Victoria | 2001 | 1,264 | 631 | 0.5 | 5,520 | 259,500 | A | 0.5 |
| | 2002(P) | 1,160 | 655 | 2.7 | 5,720 | 264,000 | A | 1.0 |
| | 2003(P) | 1,300 | 700 | 3.4 | 5,400 | 270,000 | A | 0.7 |
| Vancouver | 2001 | 10,862 | 3,512 | 1.8 | 28,000 | 370,000 | A | 1.0 |
| | 2002(P) | 12,200 | 3,800 | 2.0 | 29,000 | 374,000 | A | 1.2 |
| | 2003(P) | 13,000 | 4,000 | 2.2 | 29,500 | 375,000 | A | 1.2 |
| Abbotsford | 2001 | 418 | 412 | n.d. | 1,720 | 204,000 | A | 2.4 |
| | 2002(P) | 480 | 425 | n.d. | 1,750 | 204,000 | A | 2.5 |
| | 2003(P) | 530 | 440 | n.d. | 1,825 | 206,000 | A | 2.5 |
| Edmonton | 2001 | 7,855 | 4,959 | 1.5 | 16,079 | 133,441 | A | 0.9 |
| | 2002(P) | 7,300 | 4,600 | 2.0 | 15,250 | 139,500 | A | 1.2 |
| | 2003(P) | 7,400 | 4,700 | 2.0 | 16,000 | 145,500 | A | 1.5 |
| Calgary | 2001 | 11,349 | 7,559 | 2.1 | 22,512 | 182,090 | A | 1.2 |
| | 2002(P) | 10,600 | 7,100 | 2.5 | 21,500 | 189,250 | A | 1.5 |
| | 2003(P) | 10,650 | 7,200 | 2.5 | 21,700 | 196,000 | A | 1.5 |
| Saskatoon | 2001 | 900 | 542 | 2.7 | 2,987 | 116,472 | A | 2.9 |
| | 2002(P) | 1,000 | 650 | 3.0 | 2,900 | 121,500 | A | 3.0 |
| | 2003(P) | 1,000 | 625 | 3.0 | 3,000 | 125,000 | A | 2.5 |
| Regina | 2001 | 626 | 401 | 2.4 | 2,700 | 97,000 | A | 2.1 |
| | 2002(P) | 625 | 475 | 3.0 | 2,700 | 100,000 | A | 2.5 |
| | 2003(P) | 615 | 450 | 3.0 | 2,700 | 103,000 | A | 2.5 |
| Winnipeg | 2001 | 1,473 | 1,238 | 1.9 | 10,000 | 94,000 | A | 1.4 |
| | 2002(P) | 1,500 | 1,225 | 2.5 | 10,000 | 98,500 | A | 1.2 |
| | 2003(P) | 1,500 | 1,200 | 2.5 | 10,000 | 102,000 | A | 1.2 |
| Thunder Bay | 2001 | 211 | 163 | -1.0 | 1,343 | 110,689 | A | 5.8 |
| | 2002(P) | 280 | 170 | 0.3 | 1,383 | 111,796 | A | 5.0 |
| | 2003(P) | 250 | 180 | 0.3 | 1,425 | 114,032 | A | 4.5 |
| Sudbury | 2001 | 191 | 191 | -1.0 | 1,935 | 107,623 | A | 5.7 |
| | 2002(P) | 200 | 190 | 0.3 | 1,993 | 107,085 | A | 5.0 |
| | 2003(P) | 240 | 200 | 0.3 | 2,052 | 107,620 | A | 4.5 |
| Windsor | 2001 | 2,157 | 1,605 | -0.1 | 4,600 | 141,580 | A | 2.9 |
| | 2002(P) | 2,085 | 1,575 | 2.0 | 4,650 | 144,410 | A | 2.5 |
| | 2003(P) | 2,050 | 1,600 | 3.0 | 4,725 | 148,020 | A | 2.1 |
| London | 2001 | 1,607 | 1,317 | 2.4 | 7,300 | 136,400 | A | 1.6 |
| | 2002(P) | 2,005 | 1,225 | 1.5 | 6,750 | 135,500 | A | 1.4 |
| | 2003(P) | 1,790 | 1,200 | 2.0 | 6,900 | 137,000 | A | 1.2 |
| Kitchener | 2001 | 3,537 | 2,197 | 3.1 | 4,725 | 165,000 | A | 0.9 |
| | 2002(P) | 3,250 | 2,250 | 2.9 | 4,650 | 170,000 | A | 1.2 |
| | 2003(P) | 3,325 | 2,300 | 3.0 | 4,650 | 175,500 | A | 1.5 |
| St. Catharines-Niagara | 2001 | 1,134 | 916 | 2.5 | 5,345 | 134,925 | A | 1.9 |
| | 2002(P) | 1,125 | 875 | 3.0 | 5,225 | 134,020 | A | 2.5 |
| | 2003(P) | 1,225 | 900 | 2.3 | 5,375 | 138,750 | A | 2.3 |
| Hamilton | 2001 | 3,365 | 1,842 | 2.1 | 11,150 | 174,025 | A | 1.3 |
| | 2002(P) | 3,395 | 1,735 | 2.5 | 10,600 | 175,330 | A | 1.6 |
| | 2003(P) | 3,625 | 1,800 | 3.0 | 11,050 | 181,475 | A | 1.5 |
| Toronto | 2001 | 41,017 | 16,844 | 2.4 | 67,000 | 251,000 | A | 0.9 |
| | 2002(P) | 39,000 | 16,000 | 1.6 | 63,000 | 257,000 | A | 1.0 |
| | 2003(P) | 40,500 | 16,500 | 2.0 | 62,000 | 265,000 | A | 1.1 |

## Indicateurs des marchés locaux de l'habitation

| Régions métropolitaines de recensement | | Mises en chantier totales | Mises en chantier maisons indiv. | Indice du prix des logements neufs, var. ann. en % | Ventes SIA | Prix moyen SIA maisons indiv. | | Taux d'inoccupation, immeubles de 3 log. et plus |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oshawa | 2001 | 2,561 | 2,038 | n.d. | 4,675 | 171,000 | A | 1.3 |
| | 2002(P) | 2,315 | 1,900 | n.d. | 4,500 | 176,000 | A | 1.8 |
| | 2003(P) | 2,465 | 2,000 | n.d. | 4,450 | 180,000 | A | 1.5 |
| Kingston | 2001 | 705 | 527 | n.d. | 3,205 | 130,125 | A | 1.5 |
| | 2002(P) | 760 | 570 | n.d. | 3,395 | 130,775 | A | 1.2 |
| | 2003(P) | 835 | 600 | n.d. | 3,685 | 131,600 | A | 0.8 |
| Ottawa | 2001 | 6,251 | 3,502 | 11.3 | 12,055 | 205,000 | A | 0.8 |
| | 2002(P) | 5,300 | 2,550 | 1.6 | 11,700 | 217,500 | A | 1.3 |
| | 2003(P) | 4,955 | 2,100 | 2.2 | 11,925 | 230,100 | A | 0.9 |
| Gatineau | 2001 | 1,659 | 1,093 | n.d. | 4,200 | 100,000 | A | 0.6 |
| | 2002(P) | 1,450 | 955 | n.d. | 3,600 | 90,000 | A | 0.8 |
| | 2003(P) | 1,450 | 955 | n.d. | 3,600 | 90,000 | A | 1.0 |
| Montréal | 2001 | 13,303 | 7,152 | 5.0 | 21,800 | 137,000 | A | 0.6 |
| | 2002(P) | 10,100 | 7,000 | 5.0 | 19,500 | 141,000 | A | 0.6 |
| | 2003(P) | 10,000 | 7,000 | 5.0 | 20,000 | 144,000 | A | 1.0 |
| Trois-Rivières | 2001 | 324 | 224 | n.d. | 750 | 79,500 | A | 4.7 |
| | 2002(P) | 400 | 276 | n.d. | 750 | 80,500 | A | 4.0 |
| | 2003(P) | 410 | 290 | n.d. | 750 | 81,000 | A | 4.0 |
| Sherbrooke | 2001 | 589 | 283 | n.d. | 1,245 | 94,300 | A | 2.3 |
| | 2002(P) | 590 | 300 | n.d. | 1,150 | 96,600 | A | 2.0 |
| | 2003(P) | 610 | 320 | n.d. | 1,200 | 98,000 | A | 1.9 |
| Québec | 2001 | 2,555 | 1,581 | 2.1 | 6,800 | 92,000 | A | 0.8 |
| | 2002(P) | 2,800 | 1,732 | 2.1 | 7,000 | 94,300 | A | 0.6 |
| | 2003(P) | 2,800 | 1,732 | 2.1 | 7,000 | 96,000 | A | 1.2 |
| Chicoutimi-Jonquière | 2001 | 336 | 228 | n.d. | 795 | 86,000 | A | 4.4 |
| | 2002(P) | 320 | 230 | n.d. | 800 | 87,500 | A | 4.6 |
| | 2003(P) | 350 | 235 | n.d. | 800 | 87,700 | A | 4.7 |
| Saint John | 2001 | 374 | 325 | 0.5 | 1,375 | 97,000 | A | 5.6 |
| | 2002(P) | 365 | 305 | 0.7 | 1,400 | 97,500 | A | 6.5 |
| | 2003(P) | 335 | 280 | 1.0 | 1,350 | 98,500 | A | 4.0 |
| Halifax | 2001 | 2,340 | 1,296 | 2.5 | 6,212 | 134,106 | A | 2.8 |
| | 2002(P) | 2,150 | 1,200 | 2.2 | 6,050 | 137,500 | A | 3.4 |
| | 2003(P) | 2,050 | 1,175 | 3.3 | 5,900 | 139,000 | A | 3.0 |
| St. John's | 2001 | 1,029 | 875 | 2.0 | 2,675 | 105,237 | A | 2.5 |
| | 2002(P) | 1,075 | 850 | 2.5 | 2,625 | 106,500 | A | 2.0 |
| | 2003(P) | 1,125 | 875 | 2.5 | 2,650 | 108,000 | A | 2.5 |
| Charlottetown | 2001 | 300 | 250 | 1.5 | 470 | 106,355 | A | 1.8 |
| | 2002(P) | 350 | 230 | 1.0 | 450 | 108,000 | A | 2.5 |
| | 2003(P) | 300 | 240 | 1.8 | 460 | 109,000 | A | 2.0 |
| ENSEMBLE DES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES | 2001 | 120,292 | 63,703 | 2.6 | 259,173 | | | 1.1 |
| | 2002(P) | 114,180 | 61,048 | 3.0 | 249,991 | | | 1.1 |
| | 2003(P) | 116,685 | 61,797 | 2.5 | 252,072 | | | 1.3 |

**Notes:**

A : Prix moyen SIA pour tous les types de logement

S : Logements individuels et jumelés

C : Logements individuels moins les copropriétés

Source : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, SCHL prévision 2002-2003.
n.d.: Données non disponibles.

# Principaux indicateurs de l'habitation
## Données désaisonnalisées annualisées
## (Niveaux et variation trimestrielles en pourcentage)

| | 1T00 | 2T00 | 3T00 | 4T00 | 1T01 | 2T01 | 3T01 | 4T01 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Logements neufs** | | | | | | | | |
| Permis de construire, logements, milliers | 153.6 | 144.9 | 159.7 | 150.0 | 167.1 | 162.4 | 160.4 | .. |
| % | -9.3 | -5.6 | 10.2 | -6.1 | 11.4 | -2.8 | -1.3 | .. |
| Mises en chantier, total, millliers | 155.8 | 142.5 | 159.9 | 153.7 | 160.9 | 164.5 | 156.3 | 171.6 |
| % | -0.4 | -8.5 | 12.2 | -3.9 | 4.7 | 2.2 | -5.0 | 9.8 |
| Mises en chantier, maisons ind., milliers | 96.8 | 91.3 | 92.7 | 90.4 | 96.5 | 92.6 | 94.1 | 102.6 |
| % | 1.0 | -5.7 | 1.5 | -2.5 | 6.7 | -4.0 | 1.6 | 9.0 |
| Mises en chantier, collectifs, milliers | 59.0 | 51.2 | 67.2 | 63.3 | 64.4 | 71.9 | 62.2 | 69.0 |
| % | -2.6 | -13.2 | 31.3 | -5.8 | 1.7 | 11.6 | -13.5 | 10.9 |
| Logements achevés, total, milliers | 149.2 | 145.8 | 148.8 | 140.5 | 148.0 | 150.8 | 153.9 | 154.0 |
| % | 1.1 | -2.3 | 2.1 | -5.6 | 5.3 | 1.9 | 2.0 | 0.1 |
| Indice des prix de logements neufs, 1992=100 | 102.3 | 102.9 | 103.5 | 104.2 | 104.9 | 105.8 | 106.5 | .. |
| % | 0.6 | 0.6 | 0.5 | 0.7 | 0.7 | 0.8 | 0.7 | .. |
| **Logements existants** | | | | | | | | |
| Ventes SIA, logements, milliers | 338.4 | 328.1 | 333.6 | 333.2 | 349.7 | 370.6 | 378.8 | .. |
| % | 3.6 | -3.1 | 1.7 | -0.1 | 5.0 | 6.0 | 2.2 | .. |
| Prix de vente moyen SIA, milliers de $C | 162.4 | 162.7 | 164.3 | 167.1 | 166.1 | 170.0 | 173.4 | .. |
| % | 1.1 | 0.2 | 1.0 | 1.7 | -0.6 | 2.4 | 2.0 | .. |
| **Marché hypothécaire** | | | | | | | | |
| Encours du crédit hypothécaire, milliards de $ | 421.3 | 426.3 | 430.0 | 433.8 | 438.6 | 443.6 | 453.6 | .. |
| % | 1.4 | 1.2 | 0.9 | 0.9 | 1.1 | 1.2 | 2.2 | .. |
| Prêts hypothécaires approuvés, milliards de $ | 69.5 | 72.0 | 76.5 | 78.7 | 84.3 | 89.5 | .. | .. |
| % | 1.1 | 3.6 | 6.4 | 2.8 | 7.1 | 6.2 | .. | .. |
| Taux hypothécaire de 1 an, en pourcentage* | 7.63 | 8.03 | 7.90 | 7.83 | 7.10 | 6.73 | 6.03 | 4.70 |
| Taux hypothécaire de 5 ans, en pourcentage* | 8.48 | 8.52 | 8.25 | 8.15 | 7.58 | 7.67 | 7.50 | 6.87 |
| **Investissements, secteur résidentiel**** | | | | | | | | |
| Total, milliards de $ 1992 | 45.9 | 44.7 | 45.8 | 46.2 | 46.8 | 46.9 | 47.5 | .. |
| % | 0.4 | -2.6 | 2.4 | 1.0 | 1.3 | 0.3 | 1.1 | .. |
| Logements neufs, milliards de $ 1992 | 23.4 | 22.4 | 22.8 | 22.9 | 23.6 | 23.5 | 23.6 | .. |
| % | -0.6 | -4.1 | 1.5 | 0.5 | 3.4 | -0.5 | 0.3 | .. |
| Améliorations et modifications, milliards de $ 1992 | 15.5 | 15.5 | 15.9 | 16.4 | 16.0 | 15.7 | 16.0 | .. |
| % | 1.3 | 0.0 | 3.1 | 2.6 | -2.0 | -1.8 | 1.5 | .. |
| Commissions immobilières, milliards de $ 1992 | 7.0 | 6.8 | 7.1 | 7.0 | 7.1 | 7.6 | 7.8 | .. |
| % | 1.9 | -3.2 | 3.6 | -0.8 | 1.7 | 7.1 | 2.6 | .. |
| Déflateur, 1992=100 | 106.1 | 106.3 | 105.5 | 106.4 | 107.9 | 108.6 | 109.1 | .. |
| % | 1.9 | 0.2 | -0.8 | 0.9 | 1.4 | 0.7 | 0.5 | .. |

**Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.**
**.. Données non disponibles.**

*** Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à l'exception des taux hypothécaires.**

**** Les investissements du secteur résidentiel comprennent les dépenses pour les nouveaux logements permanents, les coûts de transformation, les coûts de modification et d'amélioration, les coûts supplémentaires et les commissions immobilières.**